



Æ

Grindbakken 8

0764 OSLO • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	259

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Grindbakken 8, 0764, Oslo, Etasje: 3

MATRIKKE

Gnr. 33 bnr. 2314, andelsnr. 91 i Måltrostskogen Borettslag med orgnr. 950441917 i Oslo kommune

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 87 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 87 kvm, BRA-i: 84 kvm , BRA-e: 3 kvm , TBA: 19 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1984

TOMT

Fellestomt 17790 m²

PRISANTYDNING

6 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst v/Magnus Slåtsveen

Takstdato: 14.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 565 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 18 670,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

6 700 000,- (Prisantydning)

565 000,- (Andel av fellesgjeld)

7 265 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

17 431,- (Omkostninger totalt)

7 282 431,- (Totalpris inkl. omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr.4 664,- pr.mnd. Varmtvann, bredbånd (OBOS OpenNet), renter på andel fellesgjeld, kommunale utgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

På nåværende tidspunkt (Mai '24) foreligger det ingen planer om vesentlige oppgraderinger og/eller vedlikeholdsprosjekter i BRL'et som vil medføre økning i felleskostnadene, men dette kan endre seg i perioden fremover. Styret har de siste årene redusert de faste kostnadene i BRL'et vesentlig, herunder spesielt gjennom bytte av vaktmester, ny leverandør av fibernettverk, reforhandling av forsikring, renhold, matter og andre faste kostnader. Men, felleskostnadene er i stor grad drevet av faktorer utenfor styrets kontroll (rentenivå, strømpriser- og forbruk, offentlige avgifter), og vi kan derfor ikke garantere at felleskostnadene ikke blir justert i tiden fremover for å hensynta endring i disse elementene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, bredbånd (OBOS OpenNet), renter på andel fellesgjeld, kommunale utgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

FELLESKOSTNADER TOTALT ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Borettslaget har en god vedlikeholdshistorikk og har bl.a. gjennomført kostbar betongrehabilitering.

Borettslaget har i dag to lån med avdragsfrihet til og med 01.07.2024 og 01.01.2027. Styret informerte, 16.05.2024 om at de før sommeren vil refinansiere alle utestående lån til et enkelt lån med flytende rente, og øke avdragsfriheten på dette lånet til juli 2026. Avdragsperioden deretter settes til 25 år. Om alt annet er likt (ingen endring i øvrige driftskostnader eller rentenivå, 5,5%) vil felleskostnadene øke med ca. 20% fra juli 2026 for å betjene avdrag på lånet (gitt at borettslaget ikke forlenger avdragsfriheten).

Videre informerer borettslaget om at de allerede har lagt ut en kort sak om dette på Vibbo., og at det er allerede mottatt bindende tilbud, slik at det kun gjenstår formaliteter før refinansieringen er ferdigstilt.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er

levert av OBOS Facotring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Inger Wangen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Grindbakken 8 - En lys og fin 4-roms toppleilighet på Holmenkollens solside, leiligheten passer like godt for en familie, såvel som voksne og unge par som vil bo nære marka og setter pris på nydelig utsikt og fantastiske solforhold.

- Formidabel utsikt over Oslofjorden, Bærumsmarka og Bogstadvannet
- Terrasse på 12 kvm med sol fra ca kl 13 til solnedgang
- Frokostbalkong på 7 kvm med sol fra soloppgang til ca kl 12
- 2 bad, hvorav hovedbadet er pusset opp i 2014 og 2017
- Lyst spisekjøkken fra 2017 med utgang frokostbalkong
- 3 soverom
- Nye terrassedører i 2018
- Solskjerming
- Veldrevet borettslag med vedlikeholdsplan
- Bod på begge terrassene og på balkong
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader
- Barnevennlig område med barneskole i umiddelbar nærhet
- Ingen gjenboere eller innsyn med marka som nærmeste nabo

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr.3009) i felles garasje. Det er montert elbillader ved parkeringsplassen. Den enkelte elbileier faktureres for faktiske forbruk. Avregning skjer hvert kvartal, basert på faktisk forbruk og borettslagets gjennomsnittlige kostnad til strøm og nettleie de enkelte måned.

Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsida, kjent for sin fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder. Området er veietablert, rolig og barnevennlig. Boligen har panoramautsikt mot sydvest hvor man blant annet kan se Oslofjorden og Bogstadvannet, samt deler av Bærums- og Nordmarka.

Kort vei til Kiwi Bogstad, som holder søndagsåpent. På Bogstad

er det også Circle K bensinstasjon. Ellers er det kort vei til Røa sentrum med bl.a. kaféer, post og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter, legesenter og populære Japoniis sushi m.m. Her er også det nye senteret Røa Torg med flere butikker og serveringssteder. Med T-bane kommer du raskt og enkelt til Oslo sentrum, og med buss til kjøpesenteret CC Vest med et variert utvalg av kjede- og selvstendige butikker.

TOMT

Fellestomt, 17790 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Området er meget barnevennlig, med flere lekeplasser med bilfrie veier og adkomst. Boligområde sogner til Grindbakken skole og Midtstuen ungdomsskole. Rett i nærheten finner man også Montessori Skole (privat barne- og ungdomsskole på Vettakollen). "Bilfri" skolevei. Flere barnehager i nærområdet og kort vei til videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger. Det er ca. 3 minutters gange til bussholdeplassen Voksen Skog, som tar deg nedover til Lysaker og Tjuvholmen (buss 42), eller til Majorstuen (buss 45). Du har også nattbuss (buss 42N) som går fra Voksen skog - Jernbanetorget. På Røa har du T-banestasjon (linje nr. 2), som har avganger flere ganger i timen og tar deg ned til Majorstuen på ca. 11 minutter. Røa sentrum er et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane, og flybuss til Gardermoen. Alternativt er det ca. 10 min gange til Voksenlia holdeplass (linje nr. 1).

Se forøvrig www.ruter.no for nærmere informasjon. Dette er et fint område for deg som pendler, med det gode kollektivtilbudet og den korte reisetiden inn til Oslo sentrum. Det er også enkel ferdsel med bil mot sentrumskjernen av Oslo.

FRITIDSTILBUD

Leiligheten har et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Rett på siden av feltet ligger marka klar med alle sine muligheter og fellesområdene er pent opparbeidet med prydbusker, sittegrupper, lekeplasser med mer. I retning Sørkedalen og Tryvann finnes det turløyper for enhver smak. Bogstadvannet gir fantastiske rekreasjonsmuligheter; sommer- som vinterstid. Fint badevann med fiskemuligheter har du i idylliske Strømsdammen, ca. 20 minutters gange fra utgangsdøren. Holmenkollen nasjonale skianlegg befinner seg

under 2 km unna med gode treningsmuligheter både med og uten ski på bena, samt begivenhetsrike arrangementer innen idrett og kultur. Flotte bakker for alpint i Tryvann Vinterpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år.

Sommerstid er det flotte sykkel- og turmuligheter like utenfor døren, samt gangavstand til hyggelige badevann som bl.a. Strømsdammen og Bogstadvannet. Kort vei til Bogstad golfbane og Bogstad gård med kafé og ulike kulturelle tilbud. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

Utgang fra stue til terrasse.

Utgang fra kjøkken til balkong.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med panel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er registrert skjevheter i leiligheten.

Høydekjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfældige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue og 15 mm i kjøkken. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter på terrassen. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør og balkongskyvedør med tre-lags glass fra 2018.

Vinduer

Vinduer med tre-lags glass fra 2018.

Italiensk solskjerming fra 2020.

Innerdører

Profilerte innerdører.

Balkong

Utgang fra kjøkken til balkong oppmålt til 7 kvm. Gulvflater belagt med treheller. Rekkverk av tre som er målt til ca. 87 cm.

Terrasse

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 12 kvm. Gulvflater belagt med treheller. Det er montert utebelysning, stikkontakt og markise å terrassen. Rekkverk av betongblomsterkasse.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten har tre utvendig boder, en på terrassen oppmålt til 2 kvm og to på balkongen, en oppmålt til 1 kvm og bod 2 er ikke måleverdig.

Borettslaget har 22 utleieboder i kjelleren som kan leies av beboerne, fortrinnsvis til andelseierne i 3. etasje. Styret kontaktes dersom det er ønske om å leie bod.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkken fra Ikea montert i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Det er lagt fliser på vegg over kjøkkenbenk, samt at det er montert godt med benkebelysning og stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryser. Ventilator er plassert i overskap tilkoblet avtrekk. Her er det også satt opp spesialgardinbrett for å få wave-effekt på gardiner.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Det er registrert noe merke/hakk i parkettbord. Eventuell utbedringer kan vurderes.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

BAD 1

Baderom fra ukjent årstall med adkomst fra entré. Gulvflater med gulvbelegg, veggflater i malte flater og fliser. Baderommet er innredet med et frittstående servantskap med glassdører og ovenpåliggende servant, speil med belysning over servant, dusjkabinett med skyvedører i glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj, samt et frittstående toalett. I 2017 ble det montert nytt servantskap på hovedbadet, samt speilskap og integrerte lampe.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

TG2 helgetsvurdering på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Se tilstandsrapport for mer informasjon. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

BAD 2

Flislagt baderom fra ukjent årstall med gulvvarme. Flislagte vegger og himling i malt flate. Badet er innredet med et vegghengt servantskap med ovenpåliggende dobbel servant, speilskap med belysning over servant, innmurt badekar med skillevegg i glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj, samt et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkettbord, samt fliser i entré. Gulvet i entréen ble byttet ut i 2017.

Vegger i malte flater og panelplater. Vegger ble malt i 2017. Himlinger i malte flater.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Parkettbord bærer stedvis preg av slitasje, samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.

TAKHØYDE

Kjøkken, stue, soverom 2 og 3: 2,38 meter

Entré og soverom 1: 2,39 meter

Bad: 2,33 og 2,40 meter

VVS OG TEKNISK

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Stoppekraner er plassert på bad med adkomst fra entré.

Vannrør av kobber og forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg kombinert med mekanisk avtrekk.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.1984 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 18.10.1982. Disse samsvarer tildels med dagens bruk av boligen.

Det er etablert et soverom der det tidligere var kott og matbod. Tidligere dør mellom kjøkken og bad er tatt bort.

Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang.

Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Varmekabler på 1 baderom.

Selger byttet strømlleverandør i mai 2023 og hadde et strømförbruk fra og med mai til og med desember på 2133/kwh.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2019 på 4,6 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen i 2019 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget.

For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 480,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader og utgjør ca. kr. 120,- i månedene mai, juni, september og november i tillegg til ordinære felleskostnader.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 664,- pr.mnd.

Megler har ikke mottatt fordeling av felleskostnader fra forretningsfører.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: HANBA1-83987188920

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 36 172 000,-

Restløpetid: 19 år 11 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,70%, flytende

Avdragsfrihet til og med: 01.07.2024

Estimert endring etter avdragsfrihet: 785,-

Andel restsaldo: kr. 342 358,-

Kapitalkostnader: kr. 1 626,-

Lånenummer: HANBA2-83987211663

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 23 500 000,-

Restløpetid: 7 år 5 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,70%, flytende

Avdragsfrihet til og med: 01.07.2027

Estimert endring etter avdragsfrihet: 3 407,-

Andel restsaldo: kr. 222 397,-

Kapitalkostnader: kr. 1 056,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 565 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024.

Ovennevne informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslaget hadde i 2022 driftskostnader på kr. 22 821 899,-, driftsinntekter på kr. 5 618 211,- og et årsresultat på kr. -18 232 451,-. Driftskostnadene høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til dette var knyttet til kostnader til betongrehabilitering.

I budsjett for 2023 er det budsjettet med inntekter på kr. 6 173 000,-, driftsinntekter på kr. 4 113 276,- og et driftsresultat på kr. 2 059 724,- (årsresultat på kr. - 578 276,- etter finanskostnader).

Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 vil legges frem ved neste ordinære årsmøte.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 72059905

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 740 152,- Som sekundærbolig Kr. 6 612 579,-

BORETTSLAG

Borettslag: Målrostraskogen Borettslag Orgnr: 950441917

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Målrostraskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441917, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Arnulf Øverlands Vei 1-11, Grindbakken 2-16, Gnr. 33, bnr. 2314.

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 17 756 kvm.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.malrostraskogen.no

- Styret har e-post: malrostraskogen@styrerommet.no
- Trappevasken utføres av renholdsfirma
- Utegrilling på balkong/terrasse er ikke tillatt med trekull. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjanse for naboene.
- Skilt til postkasse kan bestilles på Røa Senter ved Mister Minit. Alle beboere forutsettes å ha standard postkasseskilt.
- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret har gjennom våren/sommeren 2023 vurdert attraktiviteten rundt etablering av solcellepaneler på borettslagets tak. Dette vil eventuelt bli lagt frem for vedtak ved neste ordinære generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Foreløpige vurderinger fra flere potensielle leverandører viser at solceller kan være en attraktiv langsiktig investering for borettslaget som kan gjennomføres uten å øke felleskostnadene.

I forbindelse med evaluering av solceller (se avsnitt ovenfor), har styret også startet en prosess for å vurdere behovet for utbedring av taket på en/flere blokker.

Tidligere utført vedlikehold i borettslaget:

2023 Det er utført betongrehabilitering i borettslaget hvor siste blokk ble rehabilitert i april 2023.

Styret har nylig fått installert Obos-nøkkel på hver inngangsdør (åpning via app fra mobil).

Det har blitt installert fiber-løsning fra Obos OpenNet i samtlige leiligheter.

2021 Utskiftning av skilt i Hvitveisbakken.

Fjerning av enkelte garasjeporter i Arnulf Øverlands vei og Grindbakken.

2020 Spyling/rensing av avløpsrør og ventilasjon.

Asfaltering av gangvei fra Grindbakken til Arnulf Øverlands vei 1. Enkelte trær ble felt i Grindbakken.

2019 Etablering av infrastruktur til elbiler, utskifting av hovedtavler og nytt lysopplegg i garasje og kjellerganger.

2018 Det ble skiftet dører på alle terrasser og balkonger. Likeledes skiftet man vinduene og kledningen på langveggene samt inngangsdører til alle oppganger og kjellerganger. Lekeplassene fikk nye husker.

2017 Det ble gjennomført flislegging av trappene og repoene i alle 14 oppgangene i borettslaget. Oppgradering av sandkasse i Grindbakken med ny ramme, nytt utstyr og ny sand ble gjennomført.

2016 Det ble gjennomført en oppgradering av det elektriske anlegget ved hver p-plass i Grindbakken.

2015 Det ble gjennomført en oppgradering av alle søppelskurene i Arnulf Øverlands vei og i Grindbakken med nye tak, vegger (hvor det var nødvendig) og vinduer. I tillegg ble alle skur malt.

2014 Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2014.

2013 Skifte av varmtvannsberederne i begge berederrom.

2012 Oppgradering av uteområdene, herunder kapping av diverse større og mindre trær samt bedene mellom AØ 5 - 7 og GB 4 - 6. Montering av garasjeporter i Grindbakken 10, 6 og 4.

2011 Skifte av takluker i alle oppgangene. Maling av alle gelendere på kjøkkensiden i Arnulf Øverlands vei 1-11.

2010 Asfaltering i Grindbakken samt varmekabler på begge repoene, mellom Grindbakken 4-6, Grindbakken 10-12 og nedkjørselen fra Grindbakken 16. Maling av alle gelendere i alle leilighetene på kjøkkensiden i Grindbakken.

2009 Rehabilitering av alle endevegger, herunder utskifting av vinduene på endeveggene.

2008 Ferdigstilling av trapp mellom Arnulf Øverlands Vei 5-7. Malt alle vegger på fellesområde i garasjeanleggene.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt og meldefristen er utløpt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslaget har internettløsning via fiber fra OBOS OpenNet. Internett med hastighet på 1000/1000 Mbit/s er inkludert. Ønskes tv må beboer selv velge tv-leverandør og betale abonnement utenom felleskostnader.

Det er montert callinganlegg i entré.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og borettslagets husordensregler vedrørende dyrehold følges.

DIVERSE

- Elektrisk markise styrt med fjernkontroll.

Følgende medfølger ikke boligen ved salg:

- Taklampe på det ene gjesterommet
- Taklampe på hovedsoverom
- Taklampe i stue

Utdrag fra selgers egenerklæring:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært. Firmanavn Alliero.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Betongrehabilitering verandaer begge sider i hele borettslaget 2022 og 2023.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Zaptec.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. I forbindelse med betongrehabilitering verandaer 2022 og 2023 er fellesgjelden betydelig økt.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter på borettslagets eiendom:

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Norconsult AS på vegne av Vann- og avløpsetaten (VAV), har søkt om tillatelse til etablering av en overføringsledning for drikkevann som skal gå fra området Søndre Skuggen, øst for Bogstad gård, og opp til kommunal vei nedenfor Soria Moria

konferansesenter. Tiltaket er et ledd i et større prosjekt som skal sikre vannforsyningen til Holmenkollen og Voksenåsen. Man må påregne anleggstrafikk og noe støy gjennom anleggsperioden som avsluttes ila. 2024.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

6 700 000,- (Prisantydning)

565 000,- (Andel av fellesgjeld)

7 265 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

17 431,- (Omkostninger totalt)

7 282 431,- (Totalpris inkl. omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(hvitvaskingsloven) pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 950)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 265 000,-) (Kr.72 650)

Totalt kr. (Kr.127 815)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-23-0169

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos Eie stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Tlf: 22 51 11 11, Fax: 22 52 08 05

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr:945064358
Griniveien 10
0756 Oslo

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern
/

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



















Grindbakken 8, 0764 OSLO

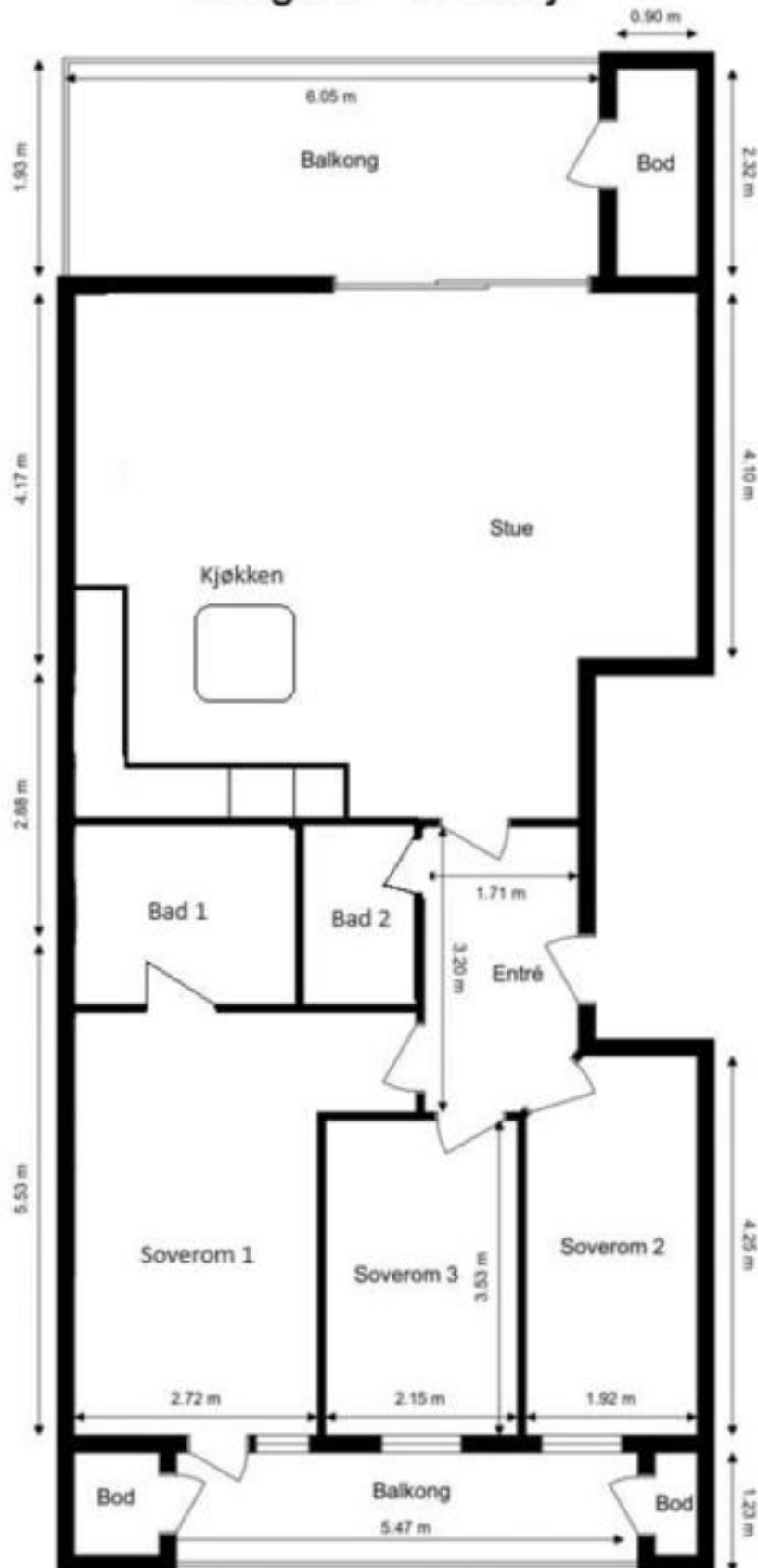
Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15056088

Grindbakken 8, 0764 OSLO

Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15056088



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















Munchs kunstnerthjem



Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











































RØA TORG









Rea



2 Ellingsrudåsen

33114



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grindbakken 8
0764 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2314
Andelsnr. : 91
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 87 m²

Totalt bruksareal (BRA): 87 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2024
Referansenummer	15056088
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0169
Hjemmelshaver/selger	Inger Wangen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Inger-Wangen
Utvendige snødekte flater	
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	14.05.2024 15:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grindbakken 8
Postnummer/sted	0764 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2314
Andelsnr.	91
Borettslag / Sameie	Måltrøstskogen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 17779 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1984		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Måltrøstskogen Borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Borettslaget består av 106 leiligheter og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

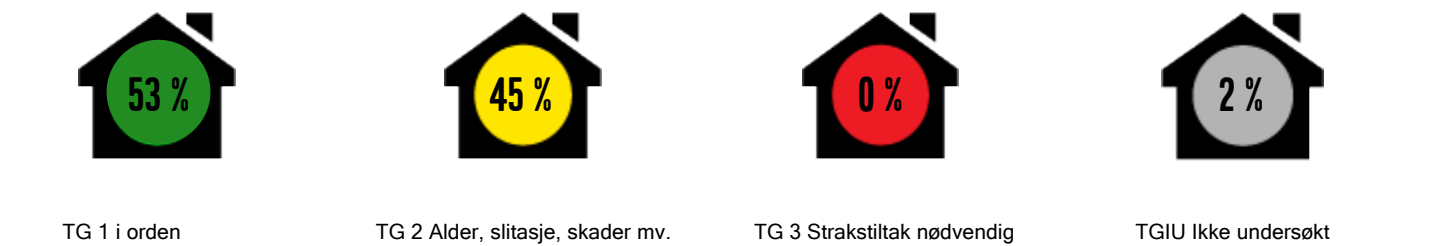
Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med panel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør, balkongskyvedør og vinduer med tre-lags glass fra 2018. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

Utgang fra stue til balkong med videre adkomst til bod.

Utgang fra kjøkken til balkong med videre adkomst til bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom med adkomst fra entré		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Baderom med adkomst fra soverom 1		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	84	3		87	19
	Entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.	To boder på balkonger.			To balkonger
SUM	84	3		87	19
Total bruksareal: 87 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til balkong på 12 m2 (TBA).

Utgang fra kjøkken til balkong på 7 m2 (TBA)

Bod på balkong på 2 m2 (BRA-e).

Bod på balkong på 1 m2(BRA-e).

En bod på balkong er ikke måleverdig.

Leiligheten inneholder 84 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom med adkomst fra entré

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger i malte flater og fliser. Himling i malt flate. Frittstående servantskap med glassdører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjkabinett med skyvedører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG2 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er blant annet registrert: Det er benyttet uegnet materiale på veggoverflater. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder belyses det risiko for fuktskader. Det er ikke benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet samt det er ikke etablert sluk på baderommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Vannrør av kobber og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,3 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 4,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------	------------------	---

Våtrom - Baderom med adkomst fra soverom 1

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Innmurt badekar med skillevegg i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,3 %, temperatur 21,3 grader C og duggpunkt 3,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av badekar forutsettes.
	TG 2	Vannrør	Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkettbord. Vegger med panelplater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integreerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryser. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekk. Vannrør av forkrommede rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Det er registrert noe merker/hakk i parkettbord. Eventuell utbedringer kan vurderes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettbord samt fliser i entré. Vegger i malte flater og panelplater. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1 og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Overflater gulv	Parkettbord bærer stedvis preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i leiligheten.
		Høydekjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue og 15 mm i kjøkken
		Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Stoppekraner er plassert i bad med adkomst fra entré. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg kombinert med mekanisk avtrekk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,38 meter i kjøkken, soverom 3, soverom 4 og stue. 2,39 meter i entré og soverom 1. 2,33 meter i bad. 2,40 meter i bad.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.
Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør, balkongskyvedør og vinduer med tre-lags glass fra 2018.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 12 m2. Gulvflate belagt med treheller. Balkongen har utebelysning, stikkontakt og markise. Rekkverk av betong.

Utgang fra kjøkken til balkong på 7 m2. Gulvflate belagt med treheller. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm.

 **TG 2**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 05.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230169
Adresse	Grindbakken 8		
Postnr.	0764	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4,5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Inger	Etternavn	Wangen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Alliero

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Betongrehabilitering verandaer begge sider i hele borettslaget 2022 og 2023

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Zaptec

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I forbindelse med betongrehabilitering verandaer 2022 og 2023 er fellesgjelden betydelig økt.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

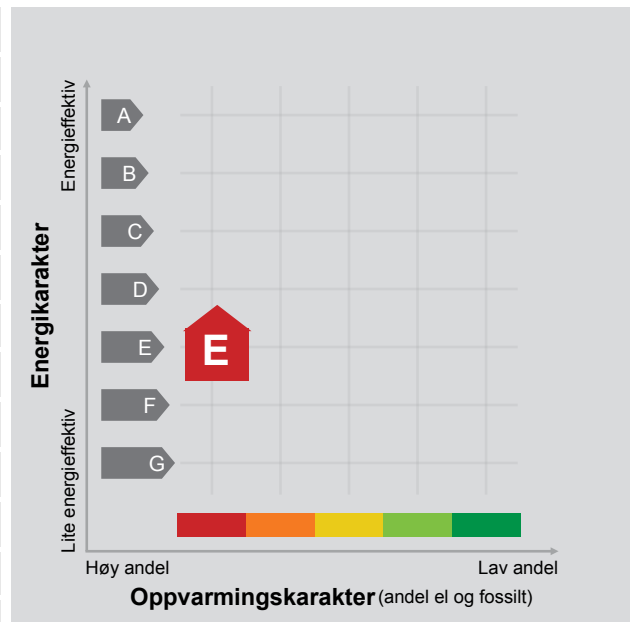
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 8
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928866
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	2d29d177-9303-4cd4-bb62-192bc9d0fa05
Dato	07.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grindbakken 8	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0764	Gårdsnummer: 33
Sted: OSLO	Bruksnummer: 2314
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0301	Festenummer: 0
Dato: 07.05.2024 9:23:10	Bygningsnummer: 80928866
Energimerkenummer: 2d29d177-9303-4cd4-bb62-192bc9d0fa05	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	85 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 628 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 292 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 628 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 628 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 628 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 • 68 30 40
OV/LO

KOPI

Oslo, den 15. juni 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2314 av bnr. 2236, bl. 9, Grindbakken 6-8-10, 0764 Oslo 7

Journ. nr. 82/3947

Arbeids art

Avsluttende synsforretning

18.5.84

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

Sjef. ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

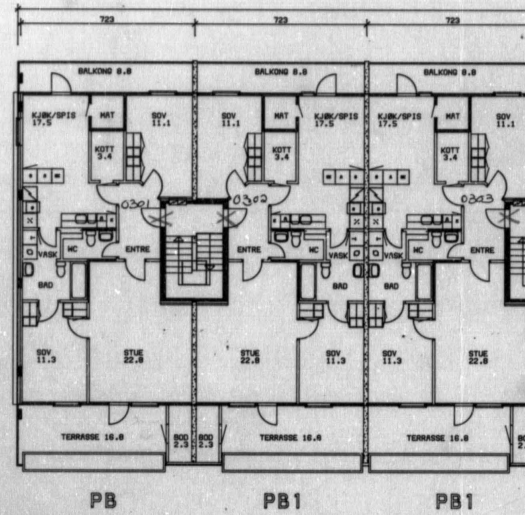
Overingeniør

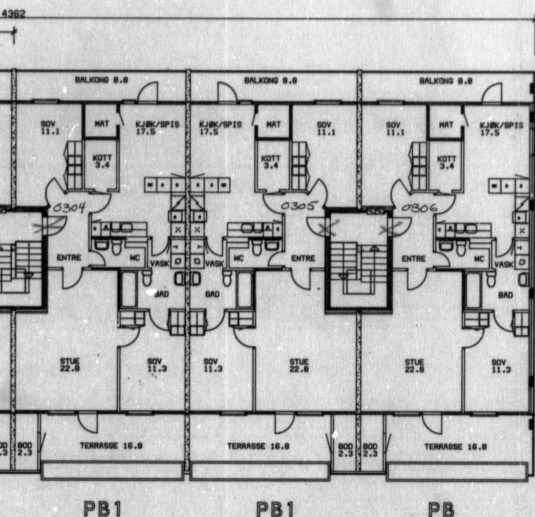
Olav Vevle

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

H.B.L

BL





A 5

SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTRILL
HVN: AFM SA

PROSJEKT JERPEFARET

FELT L1 D. NR. NR. 83/2236 DSKO

TEGNING DWTTER PLAN 3. ETASJE

HUSNR. BLOKK 9

MULTIPE 2-SP

REL. DATO 1/10-82 TEGNET AV R.T./A. 87

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV. 1502 A 9 .5.

REV. DATO REV. DWTTER REV. BYGGER

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.05.2024.

Boligselskap: 559 Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr: 950.441.917
Andelseier: Inger Wangen
Leieobjektnr: 3009
Adresse: Grindbakken 8, 0764 OSLO
Andelsnummer: 91
Borettsinnskudd: kr 208.000,—
Hjemmeside: <http://web1.herborvi.no/0559>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 72059905.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader:
- Ordinære forvaltningskostnader er inkludert i felleskostnadene, men det fremkommer et tilleggsbeløp for bod for et gitt antall andelseiere.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- De er i gang med en betongrehabilitering, kontakt styret for mer informasjon.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget.
- Parkering medfølger leiligheten: Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.
- Bod medfølger leiligheten: Ja, men ikke for leilighetene som ligger i tredje etasje. Borettslaget har derimot 22 boder for utleie fortrinnsvis til andelseierne i 3. etg. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret. I øyeblikket er alle utleiebodene utleid.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre merknader: Ikke aktuelt.
- Hjemmeside: www.maltrostskogen.no.

- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles av styret via maltroostskogen@styrerrommet.no. Nøkkelbestillinger belastes den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via Hovseter Vaktmestersentral. Skilt til postkasse kan bestilles av Mister Minit på Røa. Postkasseskilt er påbudt.
- Klausuler: Ingen.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger samt garasje/parkering. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget har en avtale med Hovseter Vaktmestersentral, og andelseierne kan ringe til telefon 22 14 15 85 og 936 81 900, eller ta kontakt per epost på vakt@hovseter.no, trefftiden er kl 09.00-10.00 og 13.00-14.00 på alle virkedager. I krisesituasjoner er vaktmestersentralen tilgjengelig i helgene mellom kl 09.00-15.00. 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987188920 A		36.172.000,-	19 år 11 md.	12	01.07.2024	Flyt	5,70%
* HANBA2-83987211663 A		23.500.000,-	7 år 5 md.	12	01.01.2027	Flyt	5,70%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.784,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.664,-
Eiendomsskatt	120,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.784,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.011,-	26.105,-	18.670,-	564.755,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-83987188920	342.358,-	1.626,-	01.07.2024	785,-
* HANBA2-83987211663	222.397,-	1.056,-	01.01.2027	3.407,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 565.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland tlf.23 16 51 02 ev. pr. e-post: eirik.egeland@obos.no.

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, bolignumner 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/Odd Stiansen Grindbakken 12, 764 OSLO, e-post: odd.stiansen@statkraft.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER FOR MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

1. INNLEDNING.

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

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Måltrostskogen Borettslag:

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

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

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

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

3. HENVENDELSER TIL STYRET

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

4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE

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

5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.

5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig

6. BRUK AV LEILIGHET.

6.1 Støy

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

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

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

6.2 Musikk og sang

Musikk- og sangundervisning er vanligvis ikke 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 slukningsutstyr eller det trengs å skiftes, må du straks melde fra til vaktmester eller styret.

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

- ikke støye i oppganger.

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

6.6 Næringsvirksomhet

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

6.7 Ventilasjon

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

Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.

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

6.8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.

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

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

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

8.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

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

10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

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

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

11. SØPPEL OG AVFALL.

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

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

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

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

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

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

12. DYREHOLD.

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

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

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

12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.

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

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

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

13. FELLESAREAL UTENDØRS.

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

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

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

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

14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.

14.1 Gang- og sykkelveier.

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

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

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

15 BRUK AV GARASJEANLEGGET

15.1 Parkeringsplasser.

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

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

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

15.2 Bruk av garasjen.

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

Biler som ikke er i bruk, campingvogner, båter og tilhengere og annet løsøre kan ikke lagres eller henses 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.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2023

Måltrostkogen Borettslag

23. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Måltrostskogen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 18:00, 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
11. Forslag fra styret – anskaffelse av hjertestartere
12. Forslag fra styret – IN-ordning innføres ikke
13. Forslag fra styret – revisjon av husordensreglene

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.

Forslag til vedtak

Odd Stiansen velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-559.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 195 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertrud Skorstad
- Ronny Andre Eikeset
- Tore Solheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Johansen
 - Oskar Hansson
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odd Stiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset
-

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kirsten O. Midtbøen
 - Martin Alvheim
 - Wenche Wangen
-

Sak 10

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Odd Stiansen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Ronny Andre Eikeset
-

Sak 11

Forslag fra styret – anskaffelse av hjertestartere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hjertestartere har lenge vært å finne på steder hvor mange mennesker er samlet, så som større arbeidsplasser. Det er nå blitt vanligere at hjertestartere monteres også i boligområder. I vårt nabolag har Åsli borettslag installert 1 hjertestarter i parkeringsområde, mens Jerpeskogen borettslag har installert 5 hjertestartere fordelt på 5 blokker (en inne i hver kjellergang).

Styret har derfor vurdert om også vårt borettslag bør anskaffe slike apparater. Ettersom anskaffelse av hjertestartere ligger noe utenfor det som er vanlig drift av et borettslag, samtidig som kostnadene ikke er helt ubetydelige, har styret funnet det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen.

Styret har vært i kontakt med tre leverandører av hjertestartere for å sjekke ut priser. De er noe variable, avhengig av om man ønsker montering innendørs eller utendørs, og med eller uten direkte kommunikasjon med sentral, men ligger i området +/- 20.000 kr pr hjertestarter. Dersom en hjertestarter er montert inne (romtemperatur) er det ikke behov for varmeskap/elektrisitet, men hjertestarteren er kun tilgjengelig for beboerne. Dersom hjertestarter er montert ute kan den kartlegges på 113.no og tilgjengelig for alle som er i området.

Dersom vi anskaffer hjertestartere, vil antallet måtte bli et kompromiss mellom tilgjengelighet og kostnader. Å montere en hjertestarter i hver av de 14 oppgangene vil koste opp mot 300.000 kr, og tilgjengeligheten vil være begrenset til beboerne. Styret kan ikke anbefale denne løsningen.

Et mer realistisk alternativ, som styret anbefaler, at vi installerer tre hjertestartere utendørs: En i Arnulf Øverlands vei og to i Grindbakken. Basert på indikative priser fra leverandører, og styrets estimat på montering og oppkobling, er anskaffelsen anslått til ca. 75 000 (inkl MVA). I tillegg vil det tilkomme en årlig serviceavtale på ca. 3 700 per år (inkl MVA), som over en 5 års periode (garantiperioden) vil akkumuleres til ca. 18 500 (inkl MVA).

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer og monterer tre hjertestartere.

Sak 12

Forslag fra styret – IN-ordning innføres ikke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Til generalforsamlingen i mai 2022 ble det fremmet forslag om vurdering av IN-ordning i borettslaget.

En IN-ordning gir andelseierne mulighet til å foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld som følger deres andel i borettslaget. Tiltredelse til IN-ordningen må vedtas av generalforsamlingen, og det må inngås avtale mellom borettslaget og OBOS for administrasjon og oppfølging av ordningen.

Som respons på dette forslaget foreslo det daværende styret at sistnevnte tok kontakt med OBOS og nåværende/fremtidige långivere for å undersøke hvordan en IN-ordning kan innføres i borettslaget, samt hvilke praktiske og finansielle konsekvenser dette medfører, både for borettslaget og den enkelte andelseier. Dette beslutningsunderlaget, samt styrets forslag til vedtak, ville deretter bli lagt frem for den ordinære generalforsamlingen våren 2023. I mellomtiden (dvs. frem til neste generalforsamling) kunne ikke styret reforhandle eller gjøre justeringer på nåværende eller fremtidig gjeldsfinansiering som begrenset muligheten for senere innføring av IN-ordning.

Styrets forslag ble vedtatt av generalforsamlingen i mai 2022, og blir derfor med dette fulgt opp som en egen sak under denne generalforsamlingen.

Kostnader og administrasjon

OBOS vil administrere en eventuell IN-ordning på vegne av borettslaget, men dette arbeidet vil ikke falle innunder vår ordinære forvaltningsavtale med OBOS og vil derfor utløse ekstra gebyrer, både for borettslaget og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen.

Kostnader for borettslaget (alle beløp inkl. MVA):

- Opprettelse av avtale (engangsgebyr): 30 000
- Ved tilknytning av flere lån (i etterkant av opprinnelig avtale): 25 000
- Årlig administrasjonsbeløp er 10% av forretningshonorar: 144 262 (honorar 2023) x 10% = 14 426

Kostnader for andelseier (alle beløp inkl. MVA):

- Opprettelse av avtale (engangsgebyr): 5 000

For andelseier vil det ikke tilkomme ekstra gebyrer/kostnader etter avtalen er opprettet og engangsgebyret er betalt, uavhengig av hvor mange ganger man bruker ordningen. Minimumsbeløp for innbetaling er 60 000, og man kan benytte ordningen inntil to ganger per år.

IN-ordningen er i utgangspunktet basert på at borettslaget har lån med flytende rente, som nedbetales i henhold til låneavtalen. Etablering av en IN-ordning vil derfor gjøre det vanskeligere for borettslaget å senere endre løpetiden på fellesgjelden eller skifte fra flytende til fast rente.

Vurdering av attraktivitet for beboere (andelseiere)

IN-ordning gir beboere selv mulighet til å velge hvordan fellesgjelden som følger deres andel skal forvaltes og nedbetales. Styret legger til grunn at de fleste andelseiere vil måtte låne for å kunne innfri hele eller deler av fellesgjelden. En IN-ordning kan da være aktuell dersom man

1. Kan oppnå lavere lånerente enn den borettslaget oppnår, og/eller
2. Ønsker å ha kontroll over gjelden som følger sin andel, for eksempel gjennom å velge en avdragsprofil som er tilpasset egen økonomi (og ikke den borettslaget velger)

Sistnevnte har en verdi som ikke kan kvantifiseres, mens attraktiviteten av førstnevnte er en funksjon av gebyret den enkelte betaler til OBOS ved opprettelse av avtale

(5 000,-) og rentedifferansen mellom egne alternativer og renten borettslaget klarer å oppnå. Styret anser at denne differansen i dag vil være moderat, ettersom rentenivået på fellesgjelden synes å være konkurransedyktig i forhold til lånerentene privatpersoner kan oppnå i dagens marked. Når dette skrives, ligger de laveste effektive rentene på boliglån på rundt 4.0-4.1 % (basert på banker med offentlige prislister) og i løpet av høsten 2022 og våren 2023 har differansen mellom fellesgjelden og de laveste boliglånsrentene ligget i intervallet 0.0-0.2 %.

Gjennom tabellen som av tekniske grunner er satt inn på side 35 har styret beregnet hvor lang tid (i antall år) det vil ta før gebyret til OBOS er «tjent inn» gjennom lavere rente på den fellesgjelden som andelseieren finansierer selv etter bruk av IN-ordningen. Styret antar at gebyret til OBOS klassifiseres som skattemessig fradrag på lik linje med rentekostnader, dvs. at kostnaden etter skatt er $5\,000 \times (1 - 0.22) = 3\,900$ (med alminnelig skattesats på 22%). Beregningen i tabellen hensyntar også at rentekostnaden til både eget lån og borettslagets lån er skattemessig fradragsberettiget.

Dersom en andelseier for eksempel refinansierer 600 000 i fellesgjeld gjennom IN-ordning og oppnår en 0,2% lavere effektiv rente enn hva borettslaget klarer å oppnå, vil det initiale gebyret til OBOS være «tjent inn» etter 4,2 år (gitt at rentedifferansen er konstant 0,2%). Etter 4,2 år, gitt at rentedifferansen fortsetter, vil denne andelseieren ha lavere rentekostnad på sin fellesgjeld enn om man ikke hadde benyttet seg av IN-ordningen.

Merk at ved slutten av april 2023 har borettslaget to lån i Handelsbanken med en flytende rente på 4% p.a. I henhold til nåværende avtale med Handelsbanken er det ene lånet avdragsfritt frem til juni 2024, mens det andre har avdragsfrihet frem til 2027. Dersom nåværende låneavtaler videreføres vil derfor felleskostnadene øke fra juli 2024 i samsvar med nedbetaling av fellesgjelden for den enkelte andel.

Konklusjon

Styret anser som nevnt at rentenivået på fellesgjelden er konkurransedyktig sett mot rentenivået privatpersoner kan oppnå i dagens marked. Dersom dette fortsetter vil den kvantitative fordelingen av å benytte IN-ordningen være minimal, ref. tabell og utregning presentert tidligere.

Etter vurdering av alternativer tidligere i vår fremstår borettslagets nåværende avtale med Handelsbanken konkurransedyktig, men styret vil minimum to ganger i året gå ut i markedet for å sikre at vi alltid har best mulig betingelser.

Da innføring av IN-ordning vil medføre høyere kostnader for hele borettslaget, begrense borettslagets handlefrihet med hensyn til å reforhandle låneavtalene og den kvantitative fordelingen for andelseiere dessuten er begrenset og usikker, **foreslår styret at borettslaget ikke innfører IN-ordning i 2023**. Den ikke-kvantitative verdien av å gi andelseiere mulighet til å kontrollere forvaltningen av egen fellesgjeld anses ikke stor nok til å endre denne anbefalingen.

Dersom gebyrene fra OBOS og/eller finansieringsmulighetene for borettslaget endrer seg vesentlig, vil styret på nytt vurdere attraktiviteten av å innføre IN-ordning.

Forslag til vedtak

Borettslaget innfører ikke noen IN-ordning i 2023.

Vedlegg

2. BILDE_IN.pdf

Sak 13

Forslag fra styret – revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer med dette et forslag til nye/reviderte husordensregler. Behovet for revisjon skyldes særlig at

- Betongrehabiliteringen krever begrensninger på hva man kan gjøre på terrasser og balkonger
- En del bestemmelser er i praksis gått ut av bruk, eller fremstår som gammelmødige (for eksempel middagspausen for banking/boring mellom 17-19)
- Ny terminologi i den nye borettslagsloven, andelseierne er ikke lenger leietakere.

Se vedlegg på side 37

Forslag til vedtak

Endringer av husordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. Nye husordensregler.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Stiansen	Grindbakken 12
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Kirsten Hilde Barrum	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Varamedlem	Oskar Hanson	Arnulf Øverlands Vei 5
Varamedlem	Marius Johansen	Arnulf Øverlands Vei 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Odd Stiansen

Grindbakken 12

Varadelegert
Ronny Andre Eikeset

Arnulf Øverlands Vei 3

Valgkomiteen

Martin Alvheim

Grindbakken 16

Kirsten Midtbøen Olsen

Arnulf Øverlands Vei 1

Wenche Wangen

Grindbakken 14

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Odd Stiansen

Grindbakken 12

Varadelegert Ronny Andre Eikeset

Arnulf Øverlands Vei 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post maltroostskogen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Måltroostskogen Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Måltroostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441917, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2314

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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

Måltrostkogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har normalt holdt 1-2 styremøter i måneden, i tillegg til en betydelig kommunikasjon på e-post. I 2022 har det igjen vært mulig å holde de fleste styremøter som fysiske møter, hvilket oppleves som en betydelig fordel.

Styret har særlig fokusert på følgende hovedpunkter:

Betongrehabiliteringen

Rehabiliteringen av betongen på terrasser og balkonger startet våren 2022, og ble avsluttet i mai 2023. Bakgrunnen for rehabiliteringen var at det en rekke steder var oppstått skader i betongen ved at vann hadde trengt inn til armeringen, som dermed rustet og utvidet seg. Arbeidene besto i at skadet betong ble meislet bort og armeringen behandlet (hvilket skapte mye støy) og ny masse ble påført. Det ble også påført en overflatebehandling som beskytter betongen mot ytterligere skade.

En del steder ble det også etablert katodisk beskyttelse (KB) av betongen. Oppslag i oppgangene angir hvilke leiligheter som har KB-anlegg på balkonger og/eller terrasser. Entreprenøren fjernet heller, fliser og annet belegg som er festet til betongen og hindrer tilgangen til denne. **Dette ble ikke satt tilbake, og det er viktig at det ikke på ny festes fliser, heller eller annet belegg til balkonger og terrasser.** Dette skyldes at slike faste belegg ofte er årsak til skadene under. Det kan legges løse trelemmer uten gjennomgående skruer eller spiker. Det er også mulig å legge fliser dersom de legges løst på spesielle plastklosser som er laget til dette formatet.

Det er også viktig at overflatebehandlingen ikke skades ved bruk av skarpe gjenstander eller sterke rengjøringsmidler som aceton, rødsprit, tynner etc. I stedet anbefales vann tilsatt «Fresh Cotton», et svanemerket vaskemiddel som blant annet fås kjøpt hos Clas Ohlson. Gjenstående smuss skures vekk med myk børste/svamp.

Det må heller ikke brukes skarpe gjenstander, herunder metallskuffer direkte på membranen da den da kan bli skadet.

Membranen skal ikke perforeres, for eksempel ved boring. Det frarådes å ha bord og/eller stoler med skarpe kanter på stol- eller bordben.

Samtidig med at betongen ble behandlet, ble rekkverket på balkongene rehabilitert. Det siste arbeidet ble mer omfattende enn ventet, da det viste seg å være omfattende råte i rekkverkene.

Vaktmester – evaluering av alternativer til HVS

Styret har vurdert hvorvidt borettslaget bør fortsette nåværende vaktmesteravtale med Hovseter Vaktmestersentral («HVS»). Vaktmestertjenesten fra HVS er en av borettslagets største utgifter, kvaliteten vi mottar er varierende, og strukturen/organisasjonen HVS driftes innenfor gir etter styrets vurdering ingen økonomiske skalafordeler eller positiv utvikling av tjenester over tid.

Styret er ikke kjent med at borettslagets avtale med HVS har blitt vurdert mot alternative leverandører i nyere tid, og ønsket derfor å foreta en grundig prosess for å evaluere alternativer til å fortsette dagens avtale med HVS.

Vaktmestertjenestene er viktige for beboerne, og styret mottar mange henvendelser om disse i løpet av et år. Styret vurderer det derfor slik at utmelding fra HVS og inngåelse av

avtale med en annen leverandør av vaktmestertjenester bør godkjennes av beboerne gjennom vedtak i generalforsamlingen.

Dersom styret anbefaler borettslaget å gå ut av HVS og inngå en vaktmesteravtale med en annen leverandør, vil dette bli lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling («EGF») i juni. Styret vil komme tilbake til beboerne med vår anbefaling i slutten av mai, eventuelt i form av innkalling til EGF.

Dersom styret anbefaler å bytte ut HVS som borettslagets vaktmesterleverandør fra og med januar 2024, vil beboerne i slutten av mai motta praktisk informasjon om gjennomføringen av EGF.

Ny leverandør av internett

Fra og med mai 2023 er OBOS OpenNet («OpenNet») borettslagets leverandør av internett-tjenester, levert gjennom et nytt punkt-til-punkt fibernett.

Etter vesentlige forstyrrelser og til dels langvarige brudd på både TV- og internett-signaler våren/sommeren 2022, ønsket styret å vurdere alternativer til daværende leverandør (Telia) og startet en vurderings- og anbudsprosess høsten 2022. Avtalen med Telia var bundet til og med utgangen av april 2023, og kunne derfor ikke erstattes før dette. Under denne prosessen vurderte styret tilbud fra leverandører som kun leverte internett, dvs. hvor TV-pakker/tjenester selv ble bestilt av beboere, samt dem som leverte tilbud bestående av en samlet TV- og internett-pakke.

Styret valgte å inngå en 5-års kontrakt med OpenNet da dette ga en vesentlig kostnadsreduksjon for borettslaget sammenlignet med dagens avtale fra Telia og andre tilbud vi mottok under anbudsprosess. OpenNet gir også en fastpris gjennom hele kontraktsperioden, noe andre aktører ikke var villig til å tilby. Vår tidligere leverandør (Telia) økte prisen på våre tjenester flere ganger gjennom avtaleperioden, senest våren 2023.

OpenNet vil bygge et nytt punkt-til-punkt fibernett for borettslaget, hvor hver enkelt enhet vil få en dedikert fiberlinje med en internetthastighet på 1000/1000 Mbit/s. I avtalen med OpenNet vil borettslaget belastes kostnaden for internett og leie av tilhørende trådløse ruter, mens den enkelte selv kan velge å tegne et TV og/eller strømmeabonnement/pakker, sistnevnte tilbys også med rabatterte priser gjennom OpenNet i forbindelse med oppstart i april/mai 2023. Valgfriheten på TV- og strømme-tjenester gir den enkelte muligheten til å betale kun for det de ønsker å se og gir potensiale for netto reduserte kostnader.

Samtidig medfører avtalen med OpenNet at TV-pakker/tjenester ikke lenger er en del av grunnpakken som tilbys alle beboere. Styret forstår at noen ikke vil være fornøyd med denne løsningen, samtidig som andre vil sette pris på å ikke betale for noe de ikke bruker. I styrets behandling av saken veide valgfriheten, stabilitet av et nytt fibernett og den vesentlige prisreduksjonen tyngre enn å tilby alle beboere en samlet pakke. Det nye fibernet fra OpenNet gir borettslaget mulighet til å koble på en kollektiv TV-pakke/tjeneste på et senere tidspunkt, og styret er åpen for å vurdere attraktiviteten av slik felles løsning på et senere tidspunkt (betinget av interesse fra beboere).

Energi- og miljøkartlegging

Energikartlegging

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å levere en energi- og miljøkartleggingsrapport, estimert ferdigstilt i løpet av mai 2023.

Denne rapporten vil gi oss en komplett oversikt over energibesparende klimatiltak for borettslaget, herunder hvilke som bør prioriteres fra et kost/nytte perspektiv, og et kostnadsestimat for de mest aktuelle tiltakene. Vi har tidligere ikke gjennomført en slik studie, og styret mener rapporten vil gi oss et godt grunnlag for å a) vurdere dagens situasjon, og b) prioritere tiltak som gir størst effekt med minst mulig ressursbruk. Borettslaget har fått innvilget støtte fra Enova til utarbeidelse av rapporten, og netto-kostnaden for borettslaget er estimert til ca. 56 000 kr (inkl. MVA).

Dersom rapporten identifiserer et eller flere tiltak som styret vurderer særdeles attraktive for vårt borettslag, og disse krever investeringer som må godkjennes av generalforsamlingen, vil styret vurdere å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

Solceller

I parallell med rapporten nevnt ovenfor, har styret i løpet av 2022/2023 vurdert potensialet for og attraktiviteten av solceller på en eller flere blokker. Styret er kjent med at flere borettslag i vårt nabolag vurderer installasjon av solceller, og Himstadplassen har fra slutten av 2022 plassert ut et anlegg på flere av sine blokker.

Foreløpige vurderinger fra flere potensielle leverandører viser at solceller kan være en attraktiv langsiktig investering for borettslaget som kan gjennomføres uten å øke felleskostnadene. Taket på brorparten av våre blokker har relativt gode solforhold (i henhold til kart over bygg egnet til solceller), og takkonstruksjonen muliggjør utplassering av et stort antall paneler. I tillegg er det mindre behov for elektrikerarbeid da det elektriske anlegget nylig ble oppgradert i forbindelse med infrastruktur for elbilladning.

Men, det er flere elementer Styret ønsker å få større sikkerhet for innen vi kan evaluere attraktiviteten av solceller. Dette inkluderer blant annet alternative energitiltak med større kost/nytte effekt som blir identifisert i rapporten fra OBOS Prosjekt (se avsnitt ovenfor), samt en teknisk vurdering av hvorvidt takene må/bør rehabiliteres før utplassering av solceller.

Styret vil fortsette vurderingen av solceller gjennom våren/sommeren 2023, og dersom prosjektet blir vurdert økonomisk attraktivt og teknisk gjennomførbart, vil prosjektet bli lagt frem for godkjenning av beboerne gjennom en ekstraordinær generalforsamling.

Uteområder

Ny trapp i Grindbakken

Trappen mellom Grindbakken 10 og 12 er svært slitt, og moden for utskifting. Det er inngått avtale med en leverandør, som vil installere en ny trapp i mer holdbare materialer i løpet av våren. Den nye trappen vil også få varmekabler.

Utbedring av lekeplasser

Styret har tatt initiativ til opprettelse av en «lekeplassgruppe», som består av 4 personer fra styret og 2 representanter fra beboerne.

Formålet med gruppen er å ta vare på og utbedre de to lekeplassene vi allerede har, og ta ansvar for at lekene blir vedlikeholdt og gjøre innkjøp av nye leker.

Gruppen har holdt to møter senhøsten 2022 og to møter til nå i 2023.

Lekegruppen har søkt pengestøtte hos Trigonor, Obos og Sparebankstiftelsen. Her avventer man svar, men borettslaget disponerer allerede øremerkede midler til slike formål fra OBOS på kr 114.209,00.

Før vi går til innkjøp av noen flere apparater er vi avhengig av å sjekke grunnforholdene og å ha en enda bedre egenkapital.

Grøntutvalg

Styret ønsker å få etablert et grøntutvalg, som kan gjøre en innsats for våre ganske store uteområder. Foreløpig er vi i startfasen, ettersom utvalget bare består av et styremedlem og en beboer. Dersom du vil gjøre en innsats på/for uteområdene, er det fint om du tar kontakt med styret.

OBOS nøkkel (digital lås til oppgangsdører)

I januar 2023 ble det installert digitale nøkler ("OBOS-nøkkel") på alle oppgangsdører i borettslaget, hvilket gir beboerne mulighet til å låse opp døren til egen oppgang ved hjelp av smarttelefonen. Løsningen gir også mulighet for å dele digitale nøkler med personer som ønsker midlertidig tilgang, for eksempel leveringstjenester eller håndverkere.

Den digitale OBOS-nøkkelen gjelder kun oppgangsdører, og man kan fortsatt bruke den fysiske nøkkelen til å åpne døren som vanlig. Dersom man ønsker digital nøkkel til egen inngangsdør, tilbyr OBOS en løsning som passer sammen med OBOS-nøkkelen; dette kan den enkelte beboer bestille selv gjennom å kontakte OBOS.

OBOS-nøkkelen fungerer via eksisterende porttelefonanlegg, og er således en enkel og kostnadseffektiv løsning som kan byttes ut i fremtiden dersom borettslaget ser behovet for en annen nøkkelløsning.

Utplassering av biler fra bildelingstjenesten Otto

I februar 2023 inngikk styret en avtale med bildelingstjenesten Otto hvor beboere gis 20% rabatt på leie av biler fra Otto som motytelse for at 3 personbiler plasseres på borettslagets gjesteparkering (2 faste plasser under GB16, 1 under AØ1). Otto bestemmer hvilke typer biler de setter ut, men elektriske alternativer er ikke tilgjengelig da vi ikke har elbilladere på gjesteparkeringen. Bilene er også tilgjengelig for eksterne brukere. Avtalen har en prøveperiode på 2 måneder, hvor bruken av bilene vil være avgjørende for hvorvidt Otto ønsker å fortsette samarbeidet. Borettslaget har etter prøveperioden mulighet til å nedskalere eller avslutte avtalen med 1 måneders varsel.

Evaluering av kort- og langsiktige vedlikeholdsbehov

Implementering av digital vedlikeholdsoversikt

Styret har våren 2023 tatt i bruk OBOS Vedlikeholdsmodul, en digital oversikt over borettslagets bygninger, installasjoner og uteområder. Modulen er tilgjengelig via OBOS eksisterende digitale portal for borettslaget, og vil etter implementering gi oss en alltid tilgjengelig oversikt over behov for vedlikehold/utbedring og potensiale for fornyelse/effektivisering, samt borettslagets prioritering av ønskede og nødvendige tiltak på kort og lang sikt. Styret mener modulen vil gi oss bedre grunnlag for prioriteringer og planlegging sammenlignet med dagens ikke-digitale løsning som i stor grad er personavhengig.

Vurdering av takenes tilstand

I forbindelse med evaluering av solceller (se avsnitt ovenfor), har styret også startet en prosess for å vurdere behovet for utbedring av taket på en/flere blokker.

Takene våre ble sist tekket i 2000/2001, og uavhengig om vi ønsker å plassere solceller på en/flere blokker ønsker styret en vurdering av hvorvidt taket bør/må utbedres i løpet av de neste årene. Preliminære vurderinger fra potensielle leverandører tilsier at tilstandene til takene er god, og styret har ikke indikasjoner på at taket til en/flere blokker må utbedres de nærmeste årene. Men styret ønsker å gjennomføre en grundig teknisk vurdering av alle

takenes tilstand i løpet av våren/sommeren 2023 for å få et godt grunnlag for videre behandling.

HMS

Brannvern

Borettslaget har tidligere distribuert røykvarslere og brannslukningsapparater til alle leiligheter, og har inngått avtale med Norsk Brannvern AS om årlig ettersyn av dette utstyret, herunder skifte av batterier. Mens ettersynet i de foregående år på grunn av pandemien måtte gjøres etter en modell med begrenset kontakt mellom kontrollør og beboere, ble det gjennomført et ordinært ettersyn i 2022.

Trafikk, is og andre risikoelementer på gangveiene

Det er i dag mer kjøring enn før på gangveiene foran blokkene. Det sammen gjelder gangveien mellom Grindbakken og Arnulf Øverlands vei (Hvitveisbakken). Dette skyldes nok blant annet at flere nå får levert varer hjem og/eller får hjelp fra ulike hjemmetjenester.

Gangveiene våre er ikke dimensjonert for særlig trafikk, og det er ikke mulig for to biler å passere hverandre. Overgang til elbiler gjør det også vanskeligere å høre biler som kommer. Av hensyn til sikkerheten, herunder fremkommelighet for ambulanser etc, er det derfor viktig at den enkelte gjør hva man kan for å begrense trafikken, for eksempel ved å sørge for at besøkende, herunder hjemmehjelpere, ikke kjører opp foran blokkene med mindre det er helt nødvendig, men bruker gjesteparkeringen i garasjen.

En risiko styret har identifisert er faren for kollisjoner mellom fotgjengere på vei ut fra oppgangene, særlig barn, og biler som kjører på gangveien. **Styret vil derfor i vår se på busker, hekker etc på uteområdene som begrenser sikten, og klippe ned vegetasjonen der dette vurderes nødvendig.** Styret minner i den forbindelse om at alle uteområder er fellesområder, ikke private hager.

Skiftende vintervær gjør at det oppstår is på gangveiene. Vaktmesterne strør jevnlig, men i mildvær vil strøsandene fort synke ned i isen. Borettslaget har varmekabler en del steder, og styret vurderer løpende mulighetene for ytterligere slike kabler, men dette har også en økonomisk side. Sammen med vaktmesterne har styret gjort noen enkle tiltak for å lede vann vekk fra steder hvor vanddammer gir store isflater når kulda kommer.

Økonomistyring

I tillegg til vurdering av vaktmestertjenester og avtale med ny internett-leverandør (se egne avsnitt), har styret gjennom det siste året reforhandlet og redusert borettslagets kostnader med våre viktigste leverandører, herunder forsikring, renhold og matteservice. Styret har også evaluert installasjon av vannmåler for å potensielt å redusere vann- og avløpsavgiften, men grunnlaget for potensiell besparelse var for usikkert til å gjennomføre tiltaket.

I forbindelse med betongrehabiliteringen og opptak av nye lån for å finansiere utbedringene, var styret fortløpende involvert i oppfølgingen av borettslagets kontantreserver (bestående av bruks- og sparekonto) for å sikre at vi ikke tok opp mer lån enn hva som var nødvendig for å gjennomføre arbeidet.

Styret vil fremover tilpasse nivået på felleskostnadene etter borettslagets kostnader. Da store deler av våre kostnader er utenfor styrets direkte kontroll (for eksempel renteutvikling, strømpris, offentlige avgifter), er det mulig at styret må justere felleskostnadene i 2023 eller 2024 som en direkte konsekvens av endringer i våre underliggende kostnader. Etter den avdragsfrie perioden på lånene våre er ferdig, må felleskostnadene trolig økes vesentlig for å inkludere avdrag på lån. Se for øvrig noter til årsregnskapet for ytterligere detaljer om dette.

Per mai 2023 er det ikke planlagt investeringer eller vedlikeholdsarbeid som krever opptak av nye lån, og styret vil ikke øke felleskostnadene kun for å øke borettslagets kontantreserver utover det som er nødvendig for ordinær drift av borettslaget. Styret jobber for øvrig fortløpende med kostnadsreduserende tiltak, samtidig som vi sikrer et høyt nivå på nødvendige fellestjenester og påser at borettslagets økonomi er bærekraftig på sikt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak kostnader knyttet til pågående betongrehabilitering, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i januar 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet som følge av renteøkning på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Måltrostkogen Borettslag.

Lån

Måltrostkogen Borettslag har 2 lån i Handelsbanken. Lånene er annuitetslån med flytende rentesats på 4 % pr. mars 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % fra 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovester Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet med regnskap m.m., kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 362 145	2 748 480	3 362 145	1 081 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-18 232 451	657 000	87 200	-578 276
Tilbakeføring av avskrivning 13	11 140	11 140	2 500	2 500
Tillegg for nye langsiktige lån 15	15 962 540	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-569	0	0	0
Endring egenkapital i Hovseter v.sentral	-20 992	-54 474	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 280 332	613 666	89 700	-575 776
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 081 813	3 362 146	3 451 845	506 037
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 525 538	3 664 660		
Kortsiktig gjeld	-1 443 725	-302 514		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 081 813	3 362 145		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 618 211	5 478 510	5 403 000	6 173 000
Andre inntekter		0	365	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 618 211	5 478 875	5 403 000	6 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-83 235	-98 504	-105 000	-84 363
Styrehonorar	4	-201 000	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	13	-11 140	-11 140	-2 500	-11 400
Revisjonshonorar	5	-9 625	-7 420	-7 000	-9 700
Andre honorarer		0	-8 000	-8 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-137 395	-134 045	-138 100	-144 262
Konsulenthonorar	6	-14 535	-128 400	-50 000	-150 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	7	-18 643 285	-245 148	-310 000	-170 000
Forsikringer		-468 153	-444 092	-470 000	-368 671
Kommunale avgifter	8	-986 290	-937 691	-928 000	-1 066 738
Resultatandel Hovseter v.sentral	21	31 093	0	0	0
Energi/fyring		-808 829	-675 338	-750 000	-680 294
TV-anlegg/bredbånd		-604 828	-613 711	-632 000	-423 664
Andre driftskostnader	9	-863 478	-808 829	-881 000	-762 984
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 821 899	-4 328 519	-4 497 800	-4 113 276
DRIFTSRESULTAT		-17 203 688	1 150 356	905 200	2 059 724
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	87 069	56 976	0	0
Finanskostnader	11	-1 115 832	-550 333	-818 000	-2 638 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 028 763	-493 357	-818 000	-2 638 000
ÅRSRESULTAT		-18 232 451	657 000	87 200	-578 276
Overføringer:					
Udekket tap		-18 232 451			
Reduksjon udekket tap			657 000		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i HVS	21	253 166	232 174
Andre varige driftsmidler	13	8 355	19 495
Miljøbankkonto, øremerket		114 210	0
SUM ANLEGGSMIDLER		50 575 731	50 451 669
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		185 223	158 844
Driftskonto OBOS-banken		750 855	730 593
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 131	69
Innestående i andre banker		1	1
Sparekonto OBOS-banken		1 584 328	2 775 153
SUM OMLØPSMIDLER		2 525 538	3 664 660
SUM EIENDELER		53 101 269	54 116 328
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	14	-23 042 037	-4 809 586
SUM EGENKAPITAL		-23 031 437	-4 798 986
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	52 134 540	36 172 000
Borettsinnskudd	16	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	113 641	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 688 981	58 612 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 423 546	294 910
Skyldige offentlige avgifter	18	6 858	471
Påløpte renter		10 712	3 370
Annen kortsiktig gjeld	19	2 610	3 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 443 725	302 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 101 269	54 116 328

Pantstillelse	20	85 940 800	58 940 800
Garantiansvar HVS	21	666 052	581 649

Oslo, 20.03.2023,

STYRET I MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Odd Stiansen /s/	Kirsten Hilde Barrum /s/	Haakon Martinsen /s/
Gjertrud Skorstad /s/	Tore Solheim /s/	Ronny Andre Eikeset /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 376 288
Ekstra kjellerbod	26 400
Eiendomsskatt	92 944
EL-bil avregning	123 779
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	5 619 411

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 200
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	5 618 211

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 250
Påløpte feriepenger	-2 610
Arbeidsgiveravgift	-31 282
Andre personalkostnader	-31 093
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 235

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 201 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 535
SUM KONSULENTHONORAR	-14 535

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 922
Drift/vedlikehold VVS	-58 148
Drift/vedlikehold elektro	-47 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 168
Betongrehabilitering	-18 438 147
Kostnader dugnader	-3 326
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 643 285

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-93 839
Vann- og avløpsavgift	-570 788
Renovasjonsavgift	-321 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-986 290

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-74 307
Driftsmateriell	-13 353
Lyspærer og sikringer	-3 000
Vaktmestertjenester	-479 020
Renhold ved firmaer	-281 414
Andre fremmede tjenester	-2 967
Trykksaker	-1 184
Andre kontorkostnader	-660
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-4 630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-863 478

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 744
Kundeutbytte Gjensidige	51 128
Andre renteinntekter	1 688
SUM FINANSINNTEKTER	87 069

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

HANDELSBANKEN renter/gebyr lån	-891 737
HANDELSBANKEN renter/gebyr lån 2	-224 095
SUM FINANSKOSTNADER	-1 115 832

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2018	55 700
Avskrevet tidligere	-36 205
Avskrevet i år	-11 140
	8 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 355

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 140****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-36 172 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-36 172 000

HANDELSBANKEN lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-5 712 540	
Økt 2022	-10 250 000	
		-15 962 540
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-52 134 540

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	HANDELSBANKEN 1	HANDELSBANKEN 2
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2027
Leilighetsnr		
102, 103, 104, 105, 108, 109	750	1800
110, 111, 114, 115, 118, 119	750	1800
120, 121, 124, 125, 126, 127	750	1800
227	750	1800
106, 112, 113, 122, 123, 228	900	2200
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	950	2300
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	950	2300
1025, 1027	950	2300
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	1 000	2450
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	1 000	2450
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	1 000	2450
3023, 3024, 3025, 3026	1 000	2450
101, 107, 116, 117	1 050	2600
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	1 100	2750
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	1 100	2750
1023, 1026	1 100	2750
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	1 150	2850
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	1 150	2850
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	1 150	2850
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	1 150	2850
2024, 2025, 2026	1 150	2850

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-113 641
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-113 641

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 062
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 796
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 858

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 610
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 610

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 440 800
Pantelån	52 134 540
TOTALT	74 575 340

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapets eierandel i Hovseter Vaktmestersentral pr. 31.12.21 var 9,689 %.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 2021 og utgjør kr 666 052.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra 2021. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2021.

Selskapets andel av driftskostnadene i Hovseter Vaktmestersentral for 2021 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostnader".

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Oppstart av betongrehabilitering på terrasser, balkonger og i garasjene.

2021 Utskiftning av skilt Hvitveisbakken. Fjernet en del garasjeporter i Arnulf Øvrlandsvei og Grindbakken.

2020 Spyling/rensing av avløpsrør og ventilasjon. Asfaltering av gangveien fra Grindbakken til Arnulf Øvrlandsvei 1. Enkelte trær ble felt i Grindbakken.

2019 Etablering av infrastruktur til elbiler, utskifting av hovedtavler og nytt lysopplegg i garasje og kjellerganger.

2018 Det ble skiftet dører på alle terrasser og balkonger. Likeledes skiftet vi vinduene og kledningen på langveggene samt inngangsdører til alle oppganger og kjellerganger. Lekeplassene fikk nye husker.

2017 Det ble gjennomført flislegging av trappene og repoene i alle 14 oppgangene i borettslaget. Oppgradering av sandkasse i Grindbakken med ny ramme, nytt utstyr og ny sand ble gjennomført. Lekeplassen fikk nytt lekestativ.

2016 Det ble gjennomført en oppgradering av det elektriske anlegget ved hver p-plass i Grindbakken.

2015 Det ble gjennomført en oppgradering av alle søppelskurene i Arnulf Øverlands vei og i Grindbakken med nye tak, vegger (hvor det var nødvendig) og vinduer. I tillegg ble alle skur malt.

2014 Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2014.

2013 Skifte av varmtvannsberederne i begge berederrom.

2012 Oppgradering av uteområdene, herunder kapping av diverse større og mindre trær samt bedene mellom AØ 5 – 7 og GB 4 – 6. Montering av garasjeporter i Grindbakken 10, 6 og 4.

2011 Skifte av takluker i alle oppgangene. Maling av alle gelendere på kjøkkensiden i Arnulf Øverlands vei 1-11.

2010 Asfaltering i Grindbakken samt varmekabler på begge repoene, mellom Grindbakken 4-6, Grindbakken 10-12 og nedkjørselen fra Grindbakken 16. Maling av alle gelendere i alle leilighetene på kjøkkensiden i Grindbakken.

2009 Rehabilitering av alle endevegger, herunder utskifting av vinduene på endeveggene.

2008 Ferdigstillelse av trapp mellom Arnulf Øverlands Vei 5-7. Malt alle vegger på fellesområde i garasjeanleggene.

VEDLEGG SAK 12 - Forslag fra styret – IN-ordning innføres ikke

		Rentedifferanse (stabil, per år, før skatt)			
		0,20 %	0,40 %	0,60 %	0,80 %
Refinansisert fellesgjeld	400 000	6,3	3,1	2,1	1,6
	500 000	5,0	2,5	1,7	1,3
	600 000	4,2	2,1	1,4	1,0
	700 000	3,6	1,8	1,2	0,9

VEDLEGG SAK 13 - Forslag fra styret – revisjon av husordensregler

Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler
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.	1. INNLEDNING. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge og trygt naboskap, og å sikre ro og orden på borettslagets område.
2. REGELVERK 2.1 Følgende regler gjelder for Måltrøstskogen Borettslag: 1. Borettslagsloven. 2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo) 3. Husordensreglene. 4. Generalforsamlingsvedtak. 5. Styrevedtak. 2.2 Ved brudd reglene i punkt 2.1 kan andelseier ilegges muntlige eller skriftlige advarsler. Gjentatte og/eller graverende brudd på reglene kan gi styret rett å pålegge andelseier å selge sin andel, jfr borettslagsloven § 5-22, og/eller fravikelse fra leiligheten etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jfr borettslagsloven § 5-23. Andelseier har også ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.	2. REGELVERK. 2.1. Følgende regler gjelder for Måltrøstskogen Borettslag: 1. Borettsloven. 2. Husleiekontrakten. 3. De til enhver tid gjeldende vedtekter. 4. Husordensreglene. 5. Generalforsamlingsvedtak. 6. Styrevedtak (ofte beboeravtaler). 2.2. Brudd på reglene i punkt 2.1 kan andelseier ilegges muntlige eller skriftlige advarsler. Gjentatte og/eller graverende brudd på reglene kan gi borettslaget sier opp den enkelte andelseiers leieavtale. 2.3. Den ansvarlige andelseier har ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

reglene

er	Kommentar
til formål å sikre beboerne gode godt naboskap. Husordensreglene nygge i hjemmet og på	Språklig oppdatering og forklaring av forholdet til vedtektene.
elder for Måltrostskogen dende vedtekter. edtak. kjentgjort gjennom rundskriv). punkt 2.1. kan medføre at en ansvarlige andelseier. elseier har også ansvar for at rholdes av husstanden og andre heten.	Oppdatert med henvisning til ny borettslagslov

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.	HENVENDELSE TIL S Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres til styret/utvalgene.
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.	4. FRAMLEIE 4.1. Framleie av leiligheten Søknaden må foreligge ved styret for å få framleie. 4.2. Søknad om godkjenning Adresse på den som dekker leieperioden i utleieperiode. 4.3. Framleie vil normalt være for en periode på 12 måneder. Den som ønsker å søke om framleie må innlevere ny søknad til styret sammen med en kopi av vedtaket. 4.4. Framleietaker må innlevere søknaden til styret for å få framleie. Styret skal svare på søknaden innen 30 dager, og senest innen 30 dager etter at søknaden er mottatt. Søknaden skal inneholde bestemte opplysninger om plikter og ansvar, og de bestemmelser om husleie som gjelder for Framleietakeren og andelseierne.

STYRET/UTVALGENE. skes behandlet av veres skriftlig	Tilpasset dagens kommunikasjonsformer, med en åpning for analogiske løsninger («bør» bruke digitale løsninger).

eten må godkjennes av styret og på OBOS' fastsatte skjema for nning må inneholde navn og t skal framleies til og andelseiers n. lt bare bli godkjent for inntil to år. om fortsatt framleie, må sende nt begrunne forlengelsen. kke flytte inn før godkjenningen are andelseieren innen rimelig dager. Det vises til leiekontrakten nmelser om framleietakerens et vises særlig til kontraktens eieinnbetaling og framleie. delseieren har samlet og hver for	Adgangen til «bruksoverlating» (som nå er lovens betegnelse på det som tidligere ble kalt fremleie) er detaljert regulert i loven og vedtektene. Det er lite hensiktsmessig å gjenta disse bestemmelsene i husordensreglene. Bestemmelsen foreslås derfor vesentlig forenklet.
---	---

	seg ansvaret overfor boeierne for de ulemper som påføres andelseeierne som ansvarlige for at framleie husordensreglene. Framleie til andre andelseiere er andelseierens plikter innad i husordensreglene. andelseieren selv kan saksøke andelseieren som ikke følger husordensreglene. 4.5. Framleie til andre andelseiere er ikke tillatt
5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER. 5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst. 5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig.	5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER. 5.1. Dører til kjeller, garasje og inngangsdører skal alltid holdes låst. 5.2. Utgangsdørene skal alltid holdes låst. 5.3. Beboerne må påse at lys i inngangspartier er slukket om dagen. Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødvendig.
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. BRUK AV LEILIGHET OG GARASJE. 6.1. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 06.00 og mellom kl. 17.00 og 07.00. Musikkundervisning er ikke tillatt uten foreliggende samtykke fra styret. Musikkundervisning godkjenning innhentes fra styret. Musikkøvelse/utøvelse er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og mellom kl. 19.00 og 07.00. 6.2. Banking og boring kan ikke foregå mellom kl. 17.00/ 19.00 og 21.00 på søndager og 17.00 på lørdager, mandager og tirsdager.

rettsslaget for alle skader og v framleietakeren. Begge er ietaker overholder mleietakeren overtar nenfor fellesskapet, hvis ikke kjøtte disse. enn enkeltstående personer er	
---	--

NSREGLER. rasjer og andre fellesrom skal al holdes låst. at alt lys i inngangspartier holdes kjeller skal ikke stå på	Forenklet ettersom lyset i kjelleren nå styres automatisk, og vi ikke har noen andre «fellesrom» enn oppgangene/kjellerne.
--	---

OG ANDRE ROM. t være ro mellom kl. 23.00 og 00 og 19.00. vanligvis ikke tillatt. Dersom det naboene, kan eventuelt fra styret. av musikk er bare tillatt før kl. 00 og 21.00. foretas i tiden mellom kl. 8.00 og på hverdager og mellom kl. 10.00 nen må utføres med minst mulig	6.1 og 6.2 Ny 6.1 og 6.2 dekker innholdet i gammel 6.1 og 6.2, men med litt ulik fordeling av innholdet. «Middagshvilen» mellom kl 17-19 er fjernet, men til gjengjeld aksepteres ikke støyende arbeider mellom 19-21.
---	---

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 stoppekrane 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	sjenanse for naboene. søn- og helligdager. 6.3. Vannklosetter og a uvedkommende avfall forstoppelse av eller sk ikke slås ut ildsfarlige e avløp. Ved skade på eg som har forårsaket den utgifter. 6.4 Når leiligheten forla stoppekrane for vann en for varmtvann) sten
---	---

Banking og boring er ikke tillatt på avløp må ikke brukes til eller slik at det kan føre til skade på felles avløp. Det må heller ikke utesende væsker i klosett og et eller felles avløp vil den beboer ne skade belastes for eventuelle ates for mer enn to døgn, bør n i leiligheten (en for kaldtvann og ges.	6.3 Dagens 6.2 og 6.4 er slått sammen til ny 6.3 6.4 Bestemmelsen er ny i husordensreglene, men ansvaret for brannvarslere og slukkere er i samsvar med dagens praksis.
--	---

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 brann sikkerheten. 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 støy 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	6.5. Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Eksempelvis bør man: - 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. Leiligheten må ikke benyttes til næringsvirksomhet dersom dette vil være til sjenanse for naboene.
---	--

e brukes slik at bruken sjenerer delvis bør man: - ikke støye i poer hvis man skal ha en festlig n føre til mer støy enn alminnelig, r det tidspunkt det vanligvis skal tilsidesetter dog ikke det naboene, se pkt. 8.1.	6.5 I samsvar med dagens 6.5.
e benyttes til ervervsmessige l medføre sjenanse for naboen.	6.6 Språklig modernisering av dagens 6.6.

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. BRUK AV BALKONG O 7.1. Det er ikke tillatt å o.l. utover balkong/terr 7.2. Snorer for klestørk rekkerket på balkonge ikke være til sjenanse f 7.3. Utegrilling på balko trekull. Elektrisk grill og såfremt denne ikke er t

	6.7 Ny bestemmelse i husordensreglene, men reflekterer dagens fysiske forutsetninger for ventilasjonsanlegget. 6.8 Reflekterer borettslagslovens fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom borettslag og andelseier.
OG TERRASSE. lufte, banke eller riste tepper, tøy rassekanten. ing må ikke strekkes høyere enn en. Klestørking på terrassen må for naboer. ong/terrasse er ikke tillatt med g godkjent propan kan benyttes il sjenanse for naboene.	7.1 og tredje avsnitt i 7.2 Bestemmelsene er nye, og innføres for å sikre at vi får glede av betongrehabiliteringen i mange år fremover.

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.	7.4. Avløp og renne på enhver tid. 7.5 På terrassen skal or leilighetene holdes fri f 7.6 Salt må ikke brukes terrasser eller balkonge
---	---

v 53

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.	8. FORANDRINGER/TILBYGG ETC. 8.1. Utvendige antenner kan ikke settes opp uten skriftlige samtykke. 8.2 Forandringer av fasaden, herunder innglassing av terrasser eller 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.
9. INDRE VEDLIKEHOLD Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. pkt 5 i vedtektene og borettslagsloven.	9. INDRE VEDLIKEHOLD Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. husleiekontrakten

BYGG ETC. er kan ikke settes opp uten styrets aden, herunder innglassing av er eller oppføring av utvendige ke gjøres uten styrets skriftlige nes punkt 4-3 annet avsnitt. Styret t samtykke.	Språket og beskrivelser av tiltak er modernisert. «Antenner» er lite praktisk i dag, men beholdes (som siste punkt). Varmepumper er et nytt tiltak som er regulert i punkt 8.2
. for vedlikehold av egen leilighet,	Bestemmelsen er modernisert, det inngås ikke lenger husleiekontrakter med andelseierne.

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, trehjuls sykler og annet utstyr for barn som er i bruk kan lagres på hyllene i kjellergangene. Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende kjøretøy i kjellerboder eller andre fellesareal innendørs. For øvrig skal fellesarealer skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten varsel. 10.3 Barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres i oppgangen 1. etasje eller i underetasje under trapp så sant de ikke er til hinder for rømningsvei. Barnevogner skal fjernes på dager med trappevask. 10.4 Utsmykking av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. Utsmykking i form av møbler, planter etc som	10. FELLESROM OG OPPGANGER 10.1. Sportsutstyr eller annen eiendom må ikke plasseres i oppganger eller andre fellesrom, men i leilighet, fellesbod eller garasje, kan, etter skriftlig søknad, plasseres i fellesrom etter denne ovennevnte regel, for 1 år. 10.2. "Utsmykking" av fellesrom kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. 10.3. Det er strengt forbudt å parkere mopeder eller liknende kjøretøy i fellesrom. 10.4. Fellesrom skal ikke brukes til å hense gjenstander vedkommende husstand minnes om brannforskriftens regler om gjenstander/formål.
--	--

OPPGANGER. annet utstyr skal ikke settes i rom som ikke er beregnet for fellesrom eller kjellerrom. Styret kan gi dispensasjon fra reglene i 10.1 og 10.2 i år av gangen. Fellessrom/opp ganger kan foretas i oppgangen. budt å oppbevare motorsykler, maskiner i kjellerboder og benyttes til lagringsplass. vil bli fjernet uten varsel. Det gjelder for slike	Bestemmelsen er modernisert. I 10.2 tas inn en bestemmelse om at sykler som parkeres i kjelleren må være i jevnlig bruk. Bakgrunnen er at en rekke plasser opptas av sykler som ikke har vært i bruk på lang tid, samtidig som det er plassmangel. Bestemmelsen i 10.3 om parkering av barnevogner er ny, men reflekterer dagens praksis. Det er vanskelig å se noen annen løsning.
---	--

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 dobbelknote 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. 11.4 Glass og metall, kastes i konteinere fra renovasjonsetaten, for tiden utplassert i begge ender av Hvitveisbakken. 11.5 Elektronisk/elektrisk avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende produkter. 11.6 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.	11. SØPPEL. 11.1. All søppel pakkes i søppelkassen. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste etsende og ildsfarlig søppel i søppelkassene. 11.2. Lokket på søppelkassen skal lukkes etter bruk. 11.3. Det er ikke tillatt å kaste søppel i søppelkassene.

godt inn før det legges i jenstander skal pakkes spesielt t forbudt å kaste brennende, lvantennende avfall i kassen skal lukkes tett til etter å legge søppel/avfall utenfor	Bestemmelsen er modernisert for å reflektere dagens system for kildesortering av avfall.

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. 12.5 Dyr skal ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene. 12.6 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.	12. DYREHOLD. 12.1. ALLE BEBOERE ER STYRET FOR REGISTRE hunde/katteholdet god en erklæring om at de Erklæringen betraktes brudd på disse reglene leiekontrakt. Beboere k hund/katt av styret, me for generalforsamlinge 12.2. På borettslagets o bånd. Den skal til enhv kontroll over den. 12.3. Hunde/katteiere ekskrementer som hun borettslagets område. 12.4. Hunden/katten m hvis dette er til sjenans 12.5. Hunde/katteierer forårsaket av hunden/k 12.6. Avkom etter dyre måneder. Fravik fra de søknad til styret.
--	--

FORPLIKTET TIL Å MELDE FRA TIL RING AV DERES HUND/KATT. Før kjennes, skal eieren underskrive nedenfor nevnte reglene godtas. som en del av leiekontrakten og betraktes derfor som misligholdt kan fratas retten til å holde en en slik avgjørelse kan ankes inn n. område skal hunden/katten føres i er tid føres av en person som har en forplikter seg til å fjerne den/katten måtte etterlate seg på Dette skal skje umiddelbart. å ikke forlates alene i leiligheten e for naboene. n er erstatningspliktig for skader katten. t kan ikke beholdes utover 4 enne regelen forutsetter særskilt	Dagens bestemmelser om registrering/godkjenning av hundehold blir ikke praktisert, og foreslås avvirket. En registerings/ godkjenningsordning vil i praksis ikke forhindre konflikter, da styret svært sjelden vil ha muligheter til å forutse eventuelle ulemper. Båndtvang for katter er lite praktisk, og etterleves ikke i dag. Denne er derfor fjernet. Ellers er språket modernisert
---	---

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.	13. FELLESONMRÅDET. 13.1. Uteområde er felles eiendom. Disse områder og all beplantning er underlagt generalforsamlingens beslutninger. Disse områder og all beplantning er innlemme deler av fellesarealene og gjerder og beplantning. 13.2. Beplantning av uteområde kan foretas etter samråd med grøntutvalget.
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 tynge 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. PARKERING OG KJØRING 14.1. Det er ikke tillatt med parkering på gangveier. Biler må ikke parkeres på annen ferdsel. All parkering på fellesarealer pålegges å settes opp av beboere pålegges å sette opp plass. 14.2. Beboerne er ansvarlige for å følge borettslagets parkeringsregler. 14.3. Dersom beboere parkerer uten advarsel fra styret parkering kan bli fjernet.

les eiendom og bruksområde. eplantning må vernes om. Uten amtykke er det ikke anledning til å esarealene i eget område med . n blokks felles grøntareal kan ed beboerne i blokken og	13.1 og 13.2 er en språklig modernisering av dagens 13.1, som er delt i to. 13.3 er utvidet i forhold til dagens 13.2 for å sikre mot mulige trafikkfarlige situasjoner i en tid hvor bilene er blitt langt mer stillegående. 13.4 reflekterer at oppslag på dører etc bør unngås, samtidig som slik oppslag noen ganger vil være nødvendige. Bestemmelsen om plikt til å ta ned gamle oppslag er ny.
ØRING. å parkere på borettslagets tur- og e plasseres slik at de hindrer ering skal skje på anvist plass. Alle te sine biler på anvist, merket arlige for at deres besøkende rkeringsbestemmelser. gjentatte ganger og etter skriftlig erer i strid med disse regler, kan	Bestemmelsen er forenklet, og bestemmelser som gjelder parkering i eller bruk av garasjene er flyttet til punkt 15.

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.	styret få bilen tauet bo Campingvogner, båter, kan ikke lagres/hensett deler av borettslagets o 14.4. Det er ikke tillatt kjøring forbudt for mot kun syketransporter, tr og frakt av større og/ e 14.5. På borettslagets o kjøretøy til enhver tid v all kjøring skal skje i gar 14.6. Det er forbudt å l motoren igang på bore 14.7. Garasjeplasser ka bare leies ut til beboere dispensere fra bestemr beboere i borettslaget, dispensasjon. 14.8. Styret kan pålegg leie eventuelle ledige g
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 avlukkert låst til enhver tid.	15. BRUK AV GARASJE. Egen garasjeplass skal l bil, ikke som lager/bod tilbehør til bil menes ta med dekk/hjul. Gjesteplasser skal kun l Mindre tilhengere til pe garasjeanlegget i inntil Det skal ikke oppbevar unntak av drivstoff i bil

rt for eierens regning. tilhengere eller andre kjøretøyer tes på gjesteplassene eller andre områder. å kjøre innenfor skilt merket "All motoriserte kjøretøy". Unntak gjelder transport av bevegelseshemmede eller tyngre gjenstander. område har førere av motorisert veikeplikt for all annen ferdsel, og ngfart (5 km/t). a motoriserte kjøretøyer stå med ttslagets område. n - under ellers like prisvilkår - e i borettslaget. Styret kan melsen om fortrinnsrett for samt stille betingelser for slik e beboer med mer enn en bil om å arasje.	
kun benyttes til bil og tilbehør til for andre gjenstander. Med kgvind/skistativ/skiboks og et sett benyttes til parkering av biler. ersonbiler kan parkeres i fem døgn. es brannfarlige væsker (med ens egen tank) i garasjeanlegget.	Bestemmelsen er søkt gjort lettere tilgjengelig ved at den er delt opp i fem underpunkter.

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 henges 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	Det skal ikke utføres bilarbeider av noe slag i garasjen. Dersom garasjeplasser brukes i strid med husordensreglene, kan styret for eiers regning leverer gjenstandene. Gjenstander som har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak. Andre gjenstander skal styret ta vare på i 30 dager. Dersom andelseieren ikke leverer gjenstandene, kan styret leverer til godkjent avfallsmottak. Alle plikter å påse at portene og garasjeavluksene er låst. Elbil eller ladbar hybridbil skal lades i dertil egnede ladebokser. Det er ikke tillatt å lade bilene i ordinære kontakter eller å fjerne kontaktene eller å være ansvarlig for dekning av strøm og nettleie for ladning.
--	---

reparasjoner eller brannfarlige parasjeanlegget. benyttes til lagring av løsøre i glene, og andelseieren ikke etter fjerner de aktuelle gjenstandene, ning åpne garasjeplassen og fjerne nder som etter styrets vurdering onomisk verdi kan straks leveres til . styret – for eiers regning – ta vare ikke innen denne fristen har hentet et for eierens regning levere disse ak. ortene i de lukkede st til enhver tid. bil kan bare lades ved hjelp av er, som bestilles gjennom styret. e fra ordinære kontakter. Dersom nytt til lading av biler kan styret gjøre disse strømløse. Andelseier g av kostnadene til ladeboksen, endom. Regler for betaling av dningen fastsettes av styret.	
---	--

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.	16. ENDRING AV HUSO Forslag til endringer av leveres skriftlig til styre vedtas av generalforsam det avgitte stemmetall.
17 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE. Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.	17. TOLKING AV HUSOF Tolking av husordensre borettslagets styre. Tol generalforsamlingen

RDENSREGLENE. eller tillegg til husordensreglene t. Endringer av husordensreglene mlingen med alminnelig flertall av	«Tillegg» til husordensreglene vil også være en endring. Ellers er ordlyd tilpasset dagens kommunikasjonsformer.
RDENSREGLENE. glene ved tvister foretas av king kan ankes inn for	Det er neppe hensiktsmessig at generalforsamlingen skal tolke vedtektene. Dersom saken ønskes brakt inn for generalforsamlingen, bør det gjøres som en sak om vedtektsendring, slik at vi kan få mere presise regler.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Målrostraskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**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 fra ordinær generalforsamling i Måltrostraskogen Borettslag

Møtedato: 23.05.2023

Møtetidspunkt: kl. 18.00

Møtested: Grindbakken skole

Til stede: 17 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Odd Stiansen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Odd Stiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitne ble

Hanne Nesse foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 195 000.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Gjertrud Skorstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ronny Andre Eikeset foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tore Solheim foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 1 år, ble Marius Johansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Oskar Hansson foreslått.

Vedtak: Valgt

8. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Odd Stiansen

Varadelegert Ronny Andre Eikeset

Vedtak: Valgt

9. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, Kirsten O. Midtbøen, Martin Alvheim og Wenche Wangen ble foreslått

Vedtak: Valgt

10. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral for 1 år

Delegert Odd Stiansen

Varadelegert Ronny Andre Eikeset

Vedtak: Valgt

Behandling av innkomne forslag og saker

11 Forslag fra styret – anskaffelse av hjertestartere

Saksframstilling:

Hjertestartere har lenge vært å finne på steder hvor mange mennesker er samlet, så som større arbeidsplasser. Det er nå blitt vanligere at hjertestartere monteres også i boligområder. I vårt nabolag har Åsli borettslag installert 1 hjertestarter i parkeringsområde, mens Jerpeskogen borettslag har installert 5 hjertestartere fordelt på 5 blokker (en inne i hver kjellergang). Styret har derfor vurdert om også vårt borettslag bør anskaffe slike apparater. Ettersom anskaffelse av hjertestartere ligger noe utenfor det som er vanlig drift av et borettslag, samtidig som kostnadene ikke er helt ubetydelige, har styret funnet det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen. Styret har vært i kontakt med tre leverandører av hjertestartere for å sjekke ut priser. De er noe variable, avhengig av om man ønsker montering innendørs eller utendørs, og med eller uten direkte kommunikasjon med sentral, men ligger i området +/- 20.000 kr pr hjertestarter. Dersom en hjertestarter er montert inne (romtemperatur) er det ikke behov for varmeskap/elektrisitet, men hjertestarteren er kun tilgjengelig for beboerne. Dersom hjertestarter er montert ute kan den kartlegges på 113.no og tilgjengelig for alle som er i

området. Dersom vi anskaffer hjertestartere, vil antallet måtte bli et kompromiss mellom tilgjengelighet og kostnader. Å montere en hjertestarter i hver av de 14 oppgangene vil koste opp mot 300.000 kr, og tilgjengeligheten vil være begrenset til beboerne. Styret kan ikke anbefale denne løsningen. Et mer realistisk alternativ, som styret anbefaler, at vi installerer tre hjertestartere utendørs: En i Arnulf Øverlands vei og to i Grindbakken. Basert på indikative priser fra leverandører, og styrets estimat på montering og oppkobling, er anskaffelsen anslått til ca. 75 000 (inkl MVA). I tillegg vil det tilkomme en årlig serviceavtale på ca. 3 700 per år (inkl MVA), som over en 5 års periode (garantiperioden) vil akkumuleres til ca. 18 500 (inkl MVA)

Forslag til vedtak:

Borettslaget anskaffer og monterer tre hjertestartere.

Vedtak: Vedtatt

12. Forslag fra styret – IN-ordning innføres ikke

Saksfremstilling:

Bakgrunn Til generalforsamlingen i mai 2022 ble det fremmet forslag om vurdering av IN-ordning i borettslaget. En IN-ordning gir andelseierne mulighet til å foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld som følger deres andel i borettslaget. Tiltredelse til IN-ordningen må vedtas av generalforsamlingen, og det må inngås avtale mellom borettslaget og OBOS for administrasjon og oppfølging av ordningen. Som respons på dette forslaget foreslo det daværende styret at sistnevnte tok kontakt med OBOS og nåværende/fremtidige långivere for å undersøke hvordan en IN-ordning kan innføres i borettslaget, samt hvilke praktiske og finansielle konsekvenser dette medfører, både for borettslaget og den enkelte andelseier. Dette beslutningsunderlaget, samt styrets forslag til vedtak, ville deretter bli lagt frem for den ordinære generalforsamlingen våren 2023. I mellomtiden (dvs. frem til neste generalforsamling) kunne ikke styret reforhandle eller gjøre justeringer på nåværende eller fremtidig gjeldsfinansiering som begrenset muligheten for senere innføring av IN-ordning. Styrets forslag ble vedtatt av generalforsamlingen i mai 2022, og blir derfor med dette fulgt opp som en egen sak under denne generalforsamlingen.

Kostnader og administrasjon OBOS vil administrere en eventuell IN-ordning på vegne av borettslaget, men dette arbeidet vil ikke falle innunder vår ordinære forvaltningsavtale med OBOS og vil derfor utløse ekstra gebyrer, både for borettslaget og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen.

Kostnader for borettslaget (alle beløp inkl. MVA):

- Opprettelse av avtale (engangsgebyr): 30 000
- Ved tilknytning av flere lån (i etterkant av opprinnelig avtale): 25 000
- Årlig administrasjonsbeløp er 10% av forretningshonorar: 144 262 (honorar 2023) x 10% = 14 426 Kostnader for andelseier (alle beløp inkl. MVA):
- Opprettelse av avtale (engangsgebyr): 5 000 For andelseier vil det ikke tilkomme ekstra gebyrer/kostnader etter avtalen er opprettet og engangsgebyret er betalt, uavhengig av hvor mange ganger man bruker ordningen. Minimumsbeløp for innbetaling er 60 000, og man kan benytte ordningen inntil to ganger per år. IN-ordningen er i utgangspunktet basert på at borettslaget har lån med flytende rente, som nedbetales i henhold til låneavtalen. Etablering av en IN-ordning vil derfor gjøre det vanskeligere for borettslaget

å senere endre løpetiden på fellesgjelden eller skifte fra flytende til fast rente. Vurdering av attraktivitet for beboere (andelseiere) IN-ordning gir beboere selv mulighet til å velge hvordan fellesgjelden som følger deres andel skal forvaltes og nedbetales.

Styret legger til grunn at de fleste andelseiere vil måtte låne for å kunne innfri hele eller deler av fellesgjelden. En IN-ordning kan da være aktuell dersom man

1. Kan oppnå lavere lånerente enn den borettslaget oppnår, og/eller

2. Ønsker å ha kontroll over gjelden som følger sin andel, for eksempel gjennom å velge en avdragsprofil som er tilpasset egen økonomi (og ikke den borettslaget velger)

Sistnevnte har en verdi som ikke kan kvantifiseres, mens attraktiviteten av førstnevnte er en funksjon av gebyret den enkelte betaler til OBOS ved opprettelse av avtale (5 000,-) og rentedifferansen mellom egne alternativer og renten borettslaget klarer å oppnå.

Styret anser at denne differansen i dag vil være moderat, ettersom rentenivået på fellesgjelden synes å være konkurransedyktig i forhold til lånerentene privatpersoner kan oppnå i dagens marked. Når dette skrives, ligger de laveste effektive rentene på boliglån på rundt 4,0-4,1 % (basert på banker med offentlige prislister) og i løpet av høsten 2022 og våren 2023 har differansen mellom fellesgjelden og de laveste boliglånsrentene ligget i intervallet 0,0-0,2 %. Gjennom tabellen som av tekniske grunner er satt inn på side 35 har styret beregnet hvor lang tid (i antall år) det vil ta før gebyret til OBOS er «tjent inn» gjennom lavere rente på den fellesgjelden som andelseieren finansierer selv etter bruk av IN-ordningen. Styret antar at gebyret til OBOS klassifiseres som skattemessig fradrag på lik linje med rentekostnader, dvs. at kostnaden etter skatt er $5\,000 \times (1 - 0,22) = 3\,900$ (med alminnelig skattesats på 22%). Beregningen i tabellen hensyntar også at rentekostnaden til både eget lån og borettslagets lån er skattemessig fradragsberettiget. Dersom en andelseier for eksempel refinansierer 600 000 i fellesgjeld gjennom IN-ordning og oppnår en 0,2% lavere effektiv rente enn hva borettslaget klarer å oppnå, vil det initiale gebyret til OBOS være «tjent inn» etter 4,2 år (gitt at rentedifferansen er konstant 0,2%). Etter 4,2 år, gitt at rentedifferansen fortsetter, vil denne andelseieren ha lavere rentekostnad på sin fellesgjeld enn om man ikke hadde benyttet seg av IN-ordningen. Merk at ved slutten av april 2023 har borettslaget to lån i Handelsbanken med en flytende rente på 4% p.a. I henhold til nåværende avtale med Handelsbanken er det ene lånet avdragsfritt frem til juni 2024, mens det andre har avdragsfrihet frem til 2027. Dersom nåværende låneavtaler videreføres vil derfor felleskostnadene øke fra juli 2024 i samsvar med nedbetaling av fellesgjelden for den enkelte andel.

Konklusjon

Styret anser som nevnt at rentenivået på fellesgjelden er konkurransedyktig sett mot rentenivået privatpersoner kan oppnå i dagens marked. Dersom dette fortsetter vil den kvantitative fordelene av å benytte IN-ordningen være minimal, ref. tabell og utregning presentert tidligere. Etter vurdering av alternativer tidligere i vår fremstår borettslagets nåværende avtale med Handelsbanken konkurransedyktig, men styret vil minimum to ganger i året gå ut i markedet for å sikre at vi alltid har best mulig betingelser. Da innføring av IN-ordning vil medføre høyere kostnader for hele borettslaget, begrense borettslagets handlefrihet med hensyn til å reforhandle låneavtalene og den kvantitative fordelene for andelseiere dessuten er begrenset og usikker, foreslår styret at borettslaget ikke innfører IN-ordning i 2023. Den ikke-kvantitative verdien av å gi andelseiere mulighet til å kontrollere forvaltningen av egen fellesgjeld anses ikke stor nok til å endre denne anbefalingen. Dersom gebyrene fra OBOS og/eller finansieringsmulighetene for borettslaget endrer seg vesentlig, vil styret på nytt vurdere attraktiviteten av å innføre IN-ordning.

Forslag til vedtak:

Borettslaget innfører ikke noen IN-ordning i 2023.

Vedtak: Vedtatt**13. Forslag fra styret – revisjon av husordensreglene**

Styret fremmer med dette et forslag til nye/reviderte husordensregler. Behovet for revisjon skyldes særlig at

- Betongrehabiliteringen krever begrensninger på hva man kan gjøre på terrasser og balkonger
- En del bestemmelser er i praksis gått ut av bruk, eller fremstår som gammelmodige (for eksempel middagspausen for banking/boring mellom 17-19)
- Ny terminologi i den nye borettslagsloven, andelseierne er ikke lenger leietakere.

Se vedlegg side 37 i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Endringer av husordensreglene vedtas.

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Odd Stiansen

Fører av protokollen

Navn: Bjørnar Sollie

Protokollvitne 1

Navn: Hanne Nesse



Ekstraordinært årsmøde 2023

Måltrostkogen Borettslag

Digitalt årsmøde avholdes 15. juni - 22. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Måltrostkogen 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 15. juni kl. 12:00 og lukker 22. juni kl. 12:00.

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.

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.

Annen informasjon

- Fysiske stemmesedler leveres styreleder.
- Det er ingen mulighet for benkeforslag under generalforsamlingen.

Fysisk og digitalt møte med Hjelpende hånd

Det blir et møte med representanter fra 1HH, mandag 19.6.23 mellom kl. 19 og 20. Møtet vil gjennomføres både fysisk (oppmøte i styrerommet, AØ1), og digital (via Teams).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte av vaktmester – inngå avtale med 1 Hjelpende Hånd, avslutte samarbeidet med Hovseter Vaktmestersentral fra og med januar 2024

Med vennlig hilsen,

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lasse Mausehund og Oskar Hanson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Bytte av vaktmester – inngå avtale med 1 Hjelpende Hånd, avslutte samarbeidet med Hovseter Vaktmestersentral fra og med januar 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som gjengitt under «Styrets arbeid» i innkallelsen til årsmøte 2023 avholdt 23.mai 2023, har styret gjennom høsten 2022 og våren 2023 vurdert hvorvidt borettslaget bør fortsette nåværende vaktmesteravtale med Hovseter Vaktmestersentral («HVS»).

Vaktmestertjenesten fra HVS er en av borettslagets største utgifter, kvaliteten vi mottar er varierende, og strukturen/organisasjonen HVS driftes innenfor gir etter styrets vurdering ingen økonomiske skalafordeler eller positiv utvikling av tjenestene over tid.

Styret er ikke kjent med at borettslagets avtale med HVS har blitt vurdert mot alternative leverandører i nyere tid, og styret ønsket derfor å foreta en grundig prosess for å evaluere hvilke alternativer borettslaget har, både fra et økonomisk og kvalitetsmessig synspunkt.

I henhold til vedtektene for HVS har ikke vårt borettslag mulighet til å avslutte avtalen med HVS før utgangen av 2023, betinget av at vi gir beskjed til styret i HVS innen utgangen av juni 2023. Styret må derfor ha avklart denne saken i god tid innen slutten av juni 2023.

3.2 Bakgrunn for at saken legges frem for beboerne

Vaktmestertjenestene er viktige for driften av borettslaget, og styret mottar regelmessig henvendelser fra beboerne angående temaet. Styret vurderer det derfor slik at utmelding fra HVS og inngåelse av avtale med en annen leverandør av vaktmestertjenester bør godkjennes av beboerne gjennom vedtak i generalforsamlingen. En slik utmelding vil også innebære at borettslaget trer ut av eierskapet i HVS, se nærmere detaljer lenger ned i denne teksten.

Etter å ha vurdert alternativene gjennom en grundig prosess som har vart ca. 9 måneder, anbefaler styret at borettslaget avslutter samarbeidet med HVS fra og med 1. januar 2024 og inngår en avtale med 1 Hjelpende Hånd AS («1HH») for levering av vaktmestertjenester, med samme spekter av tjenester som dagens avtale med HVS.

3.3 Historie og kontekst

HVS har fungert som borettslagets vaktmestertjeneste siden innflytting i 1984. HVS er et sameie hvor vårt borettslag har en eierandel på 11.1% (per juni 2023), og vi har også et garantiansvar for den samlede gjelden i HVS tilsvarende vår eierandel. Vi har ikke hatt en styreplass i HVS i senere tid, men styret har vært i løpende kontakt med

daglig leder og styreleder om tjenestene som blir levert, og styret har gjennomført flere møter med styret i HVS i løpet av 2022/2023. Sistnevnte møter har hatt fokus på hvilke endringer HVS har gjennomført for å øke kvaliteten på tjenestene de leverer til kunder, kostnadskontroll i HVS som kommer kundene til gode, samt hvilke planer HVS har for fremtiden.

Per juni 2023 betaler vi 498 324,- per år (inkl. MVA) for vaktmestertjenestene borettslaget mottar fra HVS, tilsvarende ca. 4 701,- pr enhet per år (borettslaget vårt består av 106 enheter). I tillegg til ordinære vaktmesteroppgaver inkluderer leveransen fra HVS gartnertjenester (klipping av gress m.m.) og vinterservice (snømåking og -strøing). Benyttet materialer, samt mindre arbeidsoppgaver og løpende vedlikehold som ikke er en del av standardleveransen (for eksempel ikke-omfattende snekker-oppgaver) blir fakturert i tillegg.

Siden HVS driftes som et sameie hvor kundene også er eiere, HVS ikke har vesentlig inntekt fra eksterne kunder, og heller ikke synes å kunne skaffe nye kunder (basert på de siste års forsøk uten resultater), vil enhver økning i driftskostnadene til HVS måtte bli dekket av kundene gjennom økt kostnad på standardleveranser. I praksis betyr dette at vi gjennom dagens ordning med HVS ikke har kontroll over våre kostnader til vaktmestertjenester; dersom HVS drifter ineffektivt og/eller opplever økte kostnader, vil disse kostnadene etter hvert bli fakturert videre til vårt borettslag.

De to siste årene har to borettslag i vårt nærområde (Voksenlia/Bogstad) meldt seg ut av HVS og inngått avtale med vaktmesterselskaper som har mange borettslag/sameier på kundelisten – dette gjelder:

Voksenskogen (86 enheter)

- Meldte seg ut fra og med januar 2021 etter vedtak på ordinært årsmøte i 2020
- Inngikk en avtale med Bygårdsservice AS, som i 2021 kostet dem ca. 290 000 inkl. MVA (ca. 3 400 per enhet). Dette er ca. 93 000,- lavere enn hva de betalte til HVS i 2020, og ifølge styret i Voksenskogen er omfanget på tjenestene tilsvarende hva de fikk fra HVS.

Himstadplassen (137 enheter)

- Meldte seg ut fra og med januar 2023 etter vedtak på ordinært årsmøte i 2022
- Inngikk en avtale med 1 Hjelpende Hånd; kostnaden er trolig vesentlig lavere enn hva de betalte til HVS foregående år, men vi har ikke fått bekreftet kostnadsforskjellen fra Himstadplassen eller 1 Hjelpende Hånd. Regnskapet til Himstadplassen for 2022 tilsier derimot at forskjellen er betydelig.

Etter Voksenskogen og Himstadplassen meldte seg ut har HVS syv gjenværende kunder/eiere – eierandel i HVS er angitt som %-sats etter antall enheter:

- Setra: 275 enheter, 28.7%

- Rønningen: 170 enheter, 17.8%
- Åsly: 158 enheter, 16.5%
- Jerpeskogen: 140 enheter, 14.6%
- Måltrostskogen (oss): 106 enheter, 11.1%
- Grindbakken Terrasse BS: 60 enheter, 6.3%
- Svartrostskogen: 48 enheter, 5.0%

Etter at Himstadplassen meldte seg ut av i januar 2023 har HVS justert antall faste ansatte vaktmestere fra 4 til 3, men den øvrige driften og kostnadsnivået har ikke blitt vesentlig endret. HVS har ikke økt kostnaden til vårt borettslag gjennom 2022 eller per juni 2023, men Styret vurderer at vi vil oppleve en kostnadsøkning i løpet av de nærmeste 2-3 årene i tråd med eller høyere enn den generelle lønns- og kostnadsutviklingen i samfunnet, jf. grunnleggende mangel på økonomiske skala-fordeler i driften av HVS.

I begynnelsen av 2023 begynte styret i HVS å jobbe med implementering av et nytt rapporterings- og kommunikasjonsverktøy kalt «Proresult». Formålet med verktøyet er å skape en større grad av transparens i arbeidet som blir gjort av HVS, samt forenkle og forbedre tildeling av ad-hoc oppgaver som kan oppstå. Etter flere måneder med utsettelse og mangel på fremdrift, er Proresult planlagt implementert for alle kundene til HVS i løpet av mai/juni 2023. Styret har derfor i skrivende stund ikke erfaring med hvordan verktøyet fungerer i praksis, ei heller hvorvidt det forbedrer den generelle kvaliteten på tjenestene levert av HVS.

3.4 Styrets vurdering av potensialet for forbedringer i HVS

Styret har i løpet av høsten 2022 og vinteren/våren 2023 gjennomført flere møter med både styret og ledelsen i HVS. Formålet med disse møtene var å få en oppdatering på

a) Den økonomiske situasjonen i HVS som kan ha effekt på den fremtidige kostnaden av tjenester levert til vårt borettslag fra HVS, og

b) Hvilke initiativer og prosjekter HVS har gjennomført og planlegger å gjennomføre for å bedre kvaliteten på tjenestene de leverer til kundene, herunder tiltak for å redusere kostnadene i driften

Styrets representanter har i tillegg deltatt på informasjonsmøter med HVS når de disse har blitt arrangert av sistnevntes styre, herunder møte for introduksjon til «Proresult» (se tidligere avsnitt). I tillegg har flere medlemmer av styret hatt løpende kontakt med HVS om tjenester levert til vårt borettslag, herunder utbedring av mindre skader på bygningsmasse og småjobber tilknyttet grøntarealene.

Basert på samtalene og møtene med HVS er styrets nåværende vurdering at kvaliteten på tjenestene vi mottar fra HVS ikke vil endres vesentlig positivt dersom vi fortsetter å

være kunde hos HVS. Sistnevnte har heller ingen initiativer for å redusere kostnadene i driften, hvilket medfører at kostnaden vi betaler til HVS ikke vil reduseres, men trolig øke i takt med den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet, potensielt også høyere.

Styret har også tatt kontakt med styret/ledelsen i HVS for å motta et tilbud på vintertjenester (snømåking og strøing) og/eller gartnertjenester (klipping av gress m.m.), i et scenario hvor vårt borettslag ikke lenger har et eierskap i HVS (jf. vi trer ut av sameiet). Formålet med henvendelsen er å evaluere hvorvidt HVS kan tilby konkurransedyktige priser på noen av tjenestene vi mottar fra dem i dag, og dermed gi oss et grunnlag til å vurdere hvorvidt det kan være hensiktsmessig å fortsette med HVS på en/flere tjenester, for eksempel snømåking. Styret har gitt styret/ledelsen i HVS hensiktsmessig god tid til å gi oss et tilbud, men sistnevnte har ikke gitt tilbakemelding i skrivende stund. Styret vurderer derfor situasjonen dithen at HVS ikke ønsker eller har mulighet til å gi borettslaget et tilbud på de premissene vi ønsker (jf. på linje med det vi har mottatt fra eksterne leverandører), og vi har derfor ikke grunnlag fra HVS som gir oss mulighet til å vurdere denne muligheten nærmere.

3.5 Styrets arbeid med å evaluere alternativer til HVS

Styret begynte høsten 2022 å ta kontakt med et bredt spekter mulige leverandører av vaktmestertjenester for å få et overblikk over hvilke aktører som eventuelt kunne erstatte HVS.

Etter en innledende sortering satt vi igjen med fire selskaper, hvor alle kunne levere det samme spekteret av tjenester som dagens avtale med HVS – dette inkluderer

- Regelmessig sjekk/kontroll av fellesarealer
- Snømåking/rydding og strøing av alle veier og gangveier
- Gartnertjenester, herunder regelmessig klipping av gress når aktuelt
- Ad-hoc vedlikehold/reparasjoner, herunder nettverk til tømrere, elektrikere og andre sertifiserte bedrifter for arbeid som ikke kan utføres av vaktmester

Tilbudene vi mottok var alle vesentlig lavere i pris sammenlignet med HVS, selv om tjenestene som ble beskrevet i tilbudene var på samme nivå eller bedre. I tillegg kunne alle leverandørene levere et rapporterings- og kommunikasjonsverktøy (tilgjengelig via nettside og/eller mobil-app) som allerede var i drift på tilsvarende borettslag. Etter betingelser i tilbudene til alle leverandører som spesifiserer ikke-offentliggjøring av tilbud mottatt, er kopi av tilbudene ikke inkludert i dette underlaget, da sistnevnte vil offentliggjøres etter generalforsamlingen er fullført.

3.6 Styrets anbefaling og grunnlag for vurdering

Etter en objektiv vurdering av pris, tjenester, utstyrspark, personell og referanser blant de fire tilbudene vi fikk inn, anbefaler styret at vi velger 1HH som borettslagets nye

leverandør av vaktmestertjenester. Pris og kvalitet har blitt vektet tilsvarende i styrets vurdering av selskapene og tilhørende tilbud mottatt.

1HH har tilbudt vårt borettslag en årlig pris på 304 125,- (inkl. MVA), som vil ligge fast helt til en eventuell prisjustering i begynnelsen/midten av 2025 (betinget utvikling i konsumprisindeks). Da prisen fra 1HH gir oss de samme tjenestene som dagens avtale med HVS, forventes avtalen med 1HH å gi borettslaget en årlig kostnadsreduksjon på ca. 194 000,- (inkl. MVA) fra og med januar 2024.

Avtalen med 1HH har 1 måneders gjensidige oppsigelsesfrist fra den 1. i hver måned de første 6 månedene av avtalen, deretter er avtalen løpende med 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist, fra den 1. i hver måned.

Kundene til 1HH har gitt selskapet gode referanser, og styret har opplevd selskapet som transparent, profesjonelt og tilpasningsdyktig gjennom hele prosessen. 1HH tilbyr borettslaget de samme tjenestene HVS leverer i dag, men kan også tilby snekker, elektriker, rørlegger og andre eiendomstjenester til konkurransedyktige priser gjennom et etablert leverandørnettverk.

1HH bruker en digital kommunikasjons – og rapporterings-plattform kalt "Lettstyrt". Dette er en web-basert portal som gir styret tilgang til løpende rapporter/dokumentasjon på utført arbeid, oversikt over ad-hoc oppgaver og annen kommunikasjon med vaktmester. Styret har fått en introduksjon til plattformen, og den fremsto svært brukervennlig og intuitiv, og kan brukes av alle medlemmer i styret uten særlig behov for opplæring.

Snømåking, både vha. maskin og for hånd (hvor/når behov), er en del av vaktmestertjenesten styret har hatt stort fokus på gjennom vurdering av alternativene. Også på dette området har 1HH fått gode referanser fra sine kunder, herunder jobben de gjorde for Himstadplassen vinteren 2023 som styret i sistnevnte var mer fornøyd med enn hva HVS leverte tidligere. Men, 1HH er, i likhet med alle alternativer inkludert HVS, sårbar for større snøfall på kort varsel hvor mange kunder trenger brøyting samtidig og «kabalene» ikke går opp. Styret opplever derimot at 1HH har forståelse for problemstillingen, og at de digitale kommunikasjonsverktøyene inkludert i leveransen vil gi borettslaget en god oversikt over evt. mangler i leveransen og når de vil rettes, for eksempel manglende brøyting ved større snøfall. Denne type rapportering har ikke HVS egnet å gi vårt borettslag, og selv gjentatte forespørsler fra styret om forbedret kommunikasjon fra HVS i slike situasjoner, har sistnevnte ikke gjennomført noen endringer eller indikert at de vil forbedre seg.

Under dagens avtale med HVS er borettslaget svært sårbar for kort- og langtidsfravær hos enkeltpersoner i HVS, gitt at sistnevnte kun har 3 faste ansatte og kvaliteten på vikarer er ukjent. 1HH har mer enn 10 ganger flere kunder enn HVS, og er vesentlig bedre skikket til å håndtere uforutsette hendelser, både på personal og utstyrs-siden. 1HH kan

også vise til solid økonomi over flere år som viser at de klarer å drifte bærekraftig og levere tjenester kundene vil betale for.

Og, dersom 1HH ikke skulle levere som forventet, har borettslaget mulighet til å tre ut av avtalen på relativt kort tid og velge en av de andre leverandørene vi har vurdert, eventuelt sette i gang en større anbudsprosess. Denne muligheten har vi ikke dersom vi fortsetter med HVS, da muligheten for å tre ut av avtalen med HVS (i dagens struktur) kun forekommer en gang i året (hver januar), jf. tidligere beskrevet vedtekter.

3.7 Kort introduksjon til 1 HHjelpende Hånd AS

1HH er en totalleverandør av servicetjenester for drift av eiendom, og har i dag mer enn 85 faste kunder i Oslo-regionen. 1HH tilbyr vedlikehold og drift til sameier, borettslag og næringseiendom, og er en del av drifts- og forvaltningskonsernet Sefbo AS, sistnevnte har en omsetning på ca. NOK 550 millioner (i 2021). 1HH hadde i 2022 inntekter på ca. NOK 30 millioner, og et årsresultat på ca. NOK 3.5 millioner. I både 2021 og 2020 hadde selskapet ca. samme nivå på omsetning og årsresultat som i 2022.

3.8 Effekt felleskostnader hvis vi bytter til 1HH

Styret vil alltid tilpasse nivået på felleskostnadene etter borettslagets kostnader, samtidig som vi påser at borettslagets samlede økonomi er bærekraftig på sikt. Dersom vi inngår en avtale med 1HH fra og med januar 2024, er det ingen automatikk i at felleskostnadene vil reduseres med beløpet vi sparer ved å avslutte samarbeidet med HVS da det er mange faktorer utenfor styrets kontroll som kan medføre et høyere nivå på felleskostnadene, herunder spesielt rentenivå og avslutning av den avdragsfrie perioden på lånene våre. Men, styret vil kontinuerlig vurdere hvorvidt det er mulighet for å redusere felleskostnadene, og en vesentlig reduksjon av kostnad til vaktmestertjenester vil være en positiv bidragsyter til dette, både på kort- og lang sikt.

Avslutning av samarbeidet med HVS innebærer også at vi trer ut av sameiet HVS, og at vi i løpet av 2024 mottar vår andel av verdijustert egenkapital pr årsskiftet 2023/2024 i HVS i henhold til sistnevntes vedtekter. Egenkapitalen pr 1.1.2023 var 2.861.901, før utbetaling til Himstadplassen av deres andel av egenkapitalen. Utbetalingen til Måltrostskogen, dersom vi trekker oss ut fra og med 2024, vil avhenge av den økonomiske utviklingen i HVS gjennom 2023, men styret vurderer det som sannsynlig at utbetalingen vil være i størrelsesorden NOK 200 000,-.

3.9 Fysisk og digitalt møte med 1HH

For å gi beboerne et best mulig grunnlag for beslutning under generalforsamlingen, vil styret arrangere et møte med representanter fra 1HH, mandag 19.6.23 mellom kl. 19 og 20. Møtet vil gjennomføres både fysisk (oppmøte i styrerommet, AØ1), og digital (via Teams).

Formålet med møtet er å gi beboerne mulighet til å

a) Bli kjent med 1HH fra selskapets selv, og

b) Stille spørsmål om selskapet, leveransen/tjenestene i tilbudet, pris og/eller andre forhold relatert vaktmestertjenesten

Første del vil trolig ta 10-15min, resterende tid settes av til spørsmål fra beboerne – møtet avsluttes når sistnevnte er ferdigstilt, senest kl. 20.

Merk at møtet ikke vil omhandle selve prosessen og/eller nåværende forhold til HVS; dersom det kommer mange spørsmål til dette temaet som beboerne ønsker dekket i plenum, kan møtet utvides til etter kl. 20, hvor siste del ikke inkluderer representanter fra 1HH.

For å få et mest mulig effektivt møte anbefaler vi alle beboere som har spørsmål til 1HH sender disse inn til styret så snart som mulig (seneste søndag 18.6), enten via meldingsfunksjonen på Vibbo («Kontakt styret»), epost-adressen maltroostskogen@styrerommet.no, eller i postkassen til styremedlem Haakon Martinsen (Grindbakken 14). Styret vil publisere spørsmålene vi har fått inn under et eget innlegg på Vibbo, lagt ut mandag 19.6 i forkant av møtet med 1HH. Spørsmål sendt inn på forhånd vil gis prioritert versus de som stilles av beboere under møtet, enten digitalt eller via Teams.

Forslag til vedtak

Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å avslutte samarbeidet med HVS fra og med 1. januar 2024, herunder at borettslaget fra samme dato ikke lenger er medeier i HVS, og inngår en avtale om levering av vaktmestertjenester fra 1HH fra samme tidspunkt (på de vilkår beskrevet tidligere i denne teksten).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 15.06.23 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 22.06.23

Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Måltrostslogen 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

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lasse Mausehund og Oskar Hanson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Bytte av vaktmester – inngå avtale med 1 Hjelpende Hånd, avslutte samarbeidet med Hovseter Vaktmestersentral fra og med januar 2024

Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å avslutte samarbeidet med HVS fra og med 1. januar 2024, herunder at borettslaget fra samme dato ikke lenger er medeier i HVS, og inngår en avtale om levering av vaktmestertjenester fra 1HH fra samme tidspunkt (på de vilkår beskrevet tidligere i denne teksten).

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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 2022 for Måltrostskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950441917

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. januar kl. 12:00 til 27. januar kl. 12:00 og møtet ble avholdt 24. januar 2022, <https://bit.ly/3FIFMbu>.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **57**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Karin Arnesen og Per Fossum er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **58**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Betongrehabilitering

3.1 Bakgrunn

Vårt borettslag ble ferdigstilt i 1984, i henhold til datidens praksis og byggeforskrifter. Dette innebærer blant annet at betongen på terrasser og balkonger har langt mindre overdekning enn det som er vanlig i bolighus bygget etter at det kom nye standarder for betongarbeider omkring 1990. Betongen var heller ikke av samme kvalitet som den

som benyttes i dag. Dette har ført til at det en rekke steder er kommet fuktighet inn til armeringen i betongen, slik at denne rustet og dermed utvider seg og sprenger ut betongen. Mange beboere har sett slike skader på egne terrasser og balkonger i form av synlige utposinger og avskallinger i betongen. Skadene er mest omfattende på terrassesiden (vestsiden). Det er mindre skader på kjøkkensiden. I tillegg til skader pga. armeringskorrosjon, er betongen utsatt for frostskafer som skyldes at vann utvider seg når det fryser. For tilsvarende terrasser i områder er det erfart store frostskafer.

Også i garasjene er det synlige utfordringer med betongens tilstand.

Spesialfirmaet Ødegaard & Lund til har vært engasjert av styret til å vurdere behovet for rehabilitering. Deres vurdering er at det er behov for å gjøre reparasjoner av skadet betong, kombinert med preventive tiltak som bidrar til å forlenge betongens levetid. Det siste innebærer at alle betongoverflater beskyttes med egnet overflatebehandling for å hindre nedbrytning av den armerte betong. Det kan også være behov for å bruke såkalt katodisk beskyttelse en del steder. Det innebærer at det settes på strøm med en meget lav elektrisk spenning på de områdene som trenger særlig beskyttelse.

3.2 Bakgrunnen for at saken legges frem for generalforsamlingen

Vedlikehold av de aktuelle betongkonstruksjonene er i utgangspunktet styrets ansvar, og kan gjennomføres uten vedtak i generalforsamlingen. Styret har likevel ment at et så omfattende prosjekt bør forankres i et vedtak i generalforsamlingen, og fremmet saken for en ekstraordinær (elektronisk) generalforsamling i november 2020. Et flertall på denne generalforsamlingen sa nei til prosjektet. Ut fra de reaksjoner som kom, synes begrunnelsen for at resultatet ble som det ble å ha vært en kombinasjon av følgende forhold:

Det ble oppfattet som lite heldig starte betongarbeider på et tidspunkt hvor myndighetene ønsket at flest mulig skulle arbeide hjemmefra. Styret viser nå til at situasjonen må forventes å være en annen på det forventede oppstartstidspunktet (mars 2022), ettersom svært mange da vil ha fått en tredje vaksinedose.

Det var overraskelse over at kostnadene var høyere enn hva man hadde sett hos andre borettslag i området. Etter styrets oppfatning skyldes dette blant annet at entreprenørene har sett at man på tidligere prosjekter lett undervurderte skadeomfanget i anbudsfasen. Styret har imidlertid sørget for at det denne gangen ble innhentet tilbud fra fire entreprenørfirmaer, ett mer enn forrige gang. Det «ekstra» firmaet (Alliero) viste seg å ha det laveste tilbudet denne gangen. Også dette var imidlertid høyere enn laveste tilbud i fjor. OBOS Prosjekt mener dette reflekterer utviklingen i markedet etter Covid-19.

Det ble oppfattet som arrogant når styret la til grunn at alle fliser, heller og annet materiale som var fast montert på terrasser og balkonger måtte fjernes. Styret har denne gang lagt opp til en prosess hvor slik fjerning først vil bli gjort etter en konkret vurdering,

men vil peke på at erfaringene fra tilsvarende prosjektet i andre borettslag indikerer at andelseiere ikke bør ha for store forhåpninger om å kunne beholde slike fliser etc.

Noen oppfattet at det ble gitt for lite informasjon om hva som skulle gjøres, samtidig som styret opplevde at den elektroniske plattformen som generalforsamlingen ble avviklet på ikke var ideell for å svare på spørsmål fra andelseiere.

3.3 Anbudsprossessen

OBOS Prosjekt AS er engasjert som prosjektleder, og har sammen med Ødegaard & Lund utarbeidet et anbudsgrunnlag som ble sent ut til fire firmaer som arbeider innenfor fagfeltet. Alle ga tilbud, og det har vært gjennomført møter/samtaler med de to som fremsto som mest aktuelle. OBOS Prosjekt har etter dette anbefalt at det inngås avtale med Alliero, som hadde det laveste tilbudet. Styret har vedtatt at man – forutsatt generalforsamlingens tilslutning til prosjektet – vil inngå avtale med Alliero.

3.4 Beskrivelse av arbeidene

Arbeidet vil bestå i at det monteres stilas på hver side av blokkene, slik at arbeiderne får tilgang til terrasser og balkonger fra utsiden. På hver blokk arbeides det bare på en side av gangen.

Skadet betong på terrasser og balkonger meisles bort og ny masse påføres. Det vil også bli påført en solid og vanntett overflatebehandling som hindrer oppfukting som og beskytter betongen mot ytterligere skade. En del steder kan det bli nødvendig å etablere katodisk beskyttelse av betongen. Det vil bli etablert nye sluk og dreneringsrør med større diameter.

Alle synlige betongoverflater vil bli behandlet og malt. På oversiden av terrasser og balkonger vil det bli lagt en ny gråfarget membran, Denne membranen kan brukes slik den er. Alternativt kan beboer selv legge og bekoste tremmer eller fliser som legges på plastklosser.

Trerekkverk på kjøkkensiden vil bli malt på begge sider og ytterside av boder vil bli malt. Øverste rekkverksbord vil bli skiftet der det tidligere ikke er skiftet.

Dersom det vurderes som nødvendig, vil Alliero vil også fjerne heller, fliser og annet belegg som er festet til betongen og hindrer tilgangen til denne. Dette vil i tilfelle ikke bli satt tilbake.

For å kunne utføre arbeidet må terrasser og balkonger ryddes før arbeidene starter. Alliero vil dog ta ned og lagre markiser, samt sette disse opp igjen.

Terrasser og balkonger kan ikke benyttes av beboerne når det arbeides på vedkommende side av blokken, heller utenfor arbeidstid eller i helgene.

I garasjene vil det bli nødvendig å kjøre ut alle biler når det skal arbeides i vedkommende garasje. Biler kan da parkeres på gjesteplasser i andre blokker så langt det er plass. Likeledes må alt som ellers er lagret i garasjene fjernes før arbeidet starter.

Arbeidet forventes å kunne starte i mars 2022. Det vil bli gitt beskjed i rimelig tid om når arbeidet starter på den enkelte blokk/side.

3.5 Økonomi

3.5.1 Budsjett

OBOS Prosjekt satt opp dette budsjettet for prosjektet (alle tall i NOK, inkludert mva.):

Prosjektledelse:	100 000
Andre konsulenter:	880 000
Byggeledelse:	996 875
Entreprenør:	22 164 139
Byggherrerreserve (ca 3 %):	653 842
Uforutsette kostnader (ca 10 %):	2 205 144
Sum budsjett:	27 000 000

Entreprenørkostnadene ligger noe over hva som ble lagt frem for den ekstraordinære generalforsamlingen i november 2020. Dette skyldes utviklingen i markedet med høyere materialkostnader, herunder at utenlandske arbeidere i større grad får arbeid i hjemlandet, Covid-19 og at entreprenørene har vunnet erfaringer med tilsvarende prosjekter med store skadeomfang.

Kostnadene til konsulenter og byggeledelse ligger nå under de tallene fra november 2020. Dette skyldes at arbeid kunne gjenbrukes.

Usikkerheten er søkt redusert gjennom at det gjennom forhandlinger med Alliero er oppnådd enighet om faste priser for flere av postene, blant annet for

betongreparasjoner, kontinuitetskoplinger og katodisk beskyttelse. OBOS Prosjekt oppfatter at tilbudet gjenspeiler konkurransen i markedet.

Det må understrekes at renteutviklingen i fremtiden er usikker. Styret vil også minne om at lånekostnadene bare er ett av flere forhold som styret må vurdere når man fastsetter de månedlige felleskostnadene.

1.5.1 Finansiering

Borettslaget har en viss egenkapital, men en rehabilitering i denne størrelsesorden vil kreve opptak av ytterligere fellesgjeld. Styret har i forbindelse med betongrehabiliteringen søkt om og fått indikativt tilbud på et lån på kr 27 mill. kr. Med den tilbudte rente på 1,9 %, fem års avdragsfrihet og 30 års nedbetalingstid vil borettslagets renteutgifter på det nye lånet de første 5 årene utgjøre kr. 513.600 pr. år, dvs. i gjennomsnitt ca. kr. 400 pr mnd. pr. leilighet, (noe mindre for de minste leilighetene og noe mere for de største leilighetene). Kostnadene for dette lånet vil øke med ytterligere ca. 660 kr/mnd/leilighet når det også betales avdrag på lånet.

Det må understrekes at renteutviklingen i fremtiden er usikker. Styret vil også minne om at lånekostnadene bare er ett av flere forhold som styret må vurdere når man fastsetter de månedlige felleskostnadene.

3.6 Særlig om blomsterkassene

Blomsterkassene på terrassene er ikke en del av bygningens bærende konstruksjon (de bærer kun sin egen vekt), og mindre skader på disse er ikke sikkerhetskritiske. Kassene vil derfor ikke bli skiftet ut med mindre de har skader av ett visst omfang.

3.7 Flertallskrav

Ettersom arbeidene (dessverre) ikke vi gi noen standardheving, men kun bidra til å utbedre/hindre forfall, kan styret i utgangspunktet selv beslutte å gjennomføre disse. Gitt prosjektets størrelse har styret likevel besluttet å legge saken frem for generalforsamlingen. Styret vil imidlertid understreke at man ikke ser det som noe alternativ å ikke utføre rehabiliteringen.

Ved den forrige ekstraordinære generalforsamlingen ble det reist spørsmål om hvilket flertallskrav som gjelder når en sak som denne fremmes for generalforsamlingen. Spørsmålet fikk da ingen praktisk betydning, ettersom det ikke var noe flertall for å starte prosjektet da. Styret har i ettertid tatt opp spørsmålet med Advokatene i OBOS, som bekrefter styrets oppfatning om at rehabiliteringssaken kan avgjøres ved alminnelig flertall. Styrets korrespondanse med Advokatene i OBOS om dette spørsmålet er lagt ut på Vibbo.

Ett opptak av lån med prioritet med pant i borettslagets eiendom foran innskuddene ville derimot kreve 2/3 flertall på generalforsamlingen. Styret kan imidlertid ikke se at det er behov for å tilby långiver en slik prioritet, ettersom innskuddsbeløpene er beskjedne.

3.8 Har du flere spørsmål?

Basert på erfaringen for det forrige elektroniske ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020 hadde styret svært gjerne sett at denne ekstraordinære generalforsamlingen kunne avvikles som et fysisk møte. Dagens covid-19 restriksjoner gjør det imidlertid svært krevende å avvikle et fysisk møte med mer enn 20 deltakere, og arrangementet blir umulig å holde med over 50 deltakere. Et fysisk møte ville antagelig også oppfattes som ekskluderende av de som ikke er komfortable med å stille på noe fysisk møte slik smittesituasjonen nå er i Oslo. Styret ser derfor ikke noe realistisk alternativ til en elektronisk generalforsamling.

Da vi er klar over at det nok er mange som har spørsmål de vil ønske svar på, vil det – i tillegg til den elektroniske generalforsamlingen – **bli holdt et Teamsmøte den 24. januar kl 18.00**. Her vil representanter for OBOS Prosjekt, Ødegaard og Lund og Alliero være til stede for å orientere om arbeidene og svare på spørsmål. Spørsmål du ønsker besvart i møtet kan også sendes på forhånd til maltroostskogen@styrerrommet.no, sett da "Spørsmål til EGF" som emne.

For å delta på det nevnte Teamsmøtet gå inn på <https://bit.ly/3HOixsu> eller klikk på lenken som vil bli lagt ut på vibbo. Vi understreker at det ikke vil bli tatt noen beslutning på Teamsmøtet, votering skjer på den elektroniske generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om at borettslaget så snart som mulig iverksetter og lånefinansierer rehabilitering av betongskader som beskrevet i innkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **52**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Antall blanke stemmer: **7**

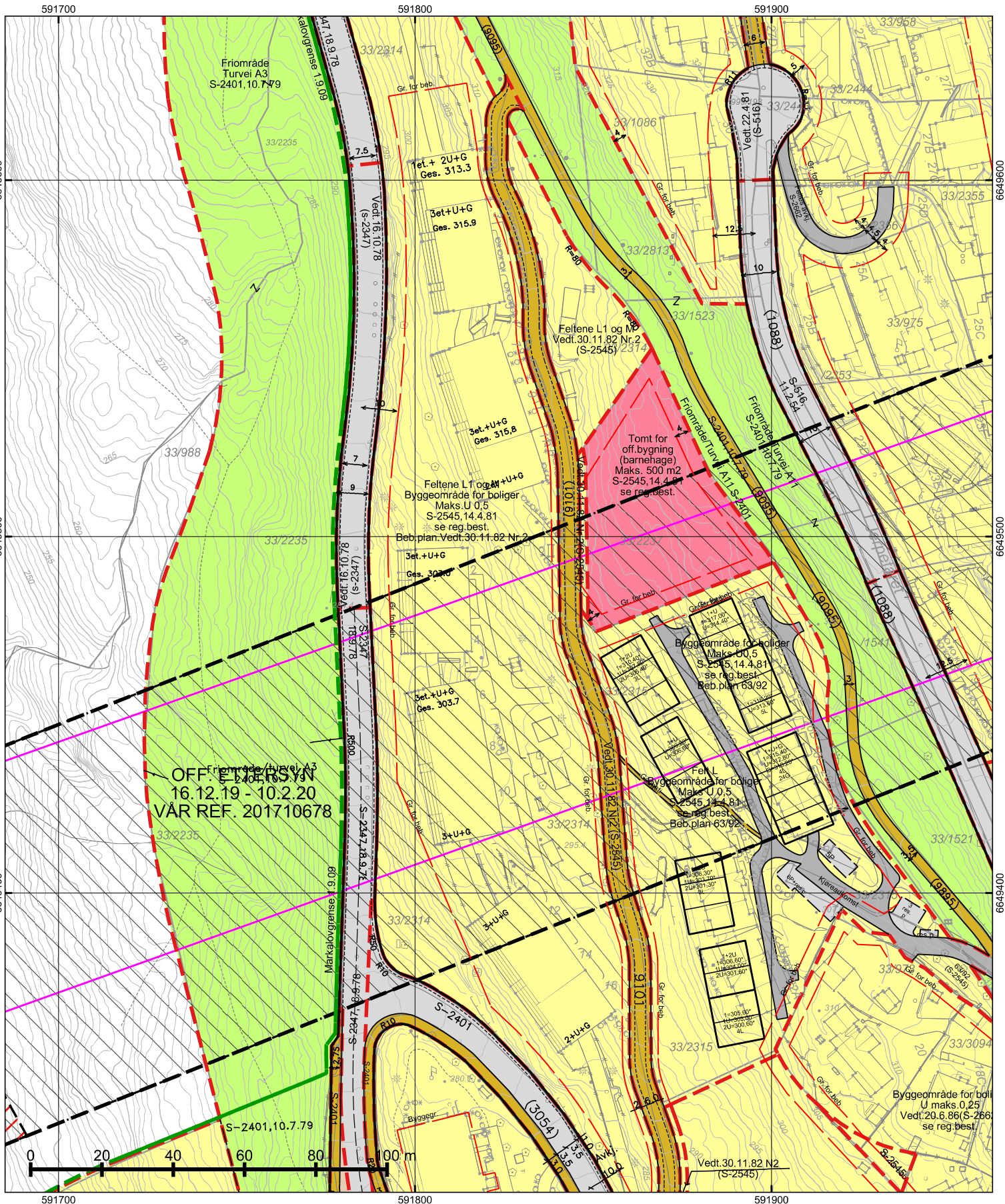
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokolltilførsel: Skrivefeil i protokollvitne, Per Fossum skal være Per Fosser.

Protokollen signeres av:

Protokollvitne: Karin Arnesen /s/

Protokollvitne: Per Fosser /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 06.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 130184/ 86490517 Adresse: GRINDBAKKEN 8 Gnr/Bnr: 33/2314 Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594 Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	---	--



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
GRINDBAKKEN 8

Dato: 06.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490517
7795976

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2314

Vi viser til bestilling av 20240506 for GRINDBAKKEN 8.

GNR. 33 BNR. 2314

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

17790 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



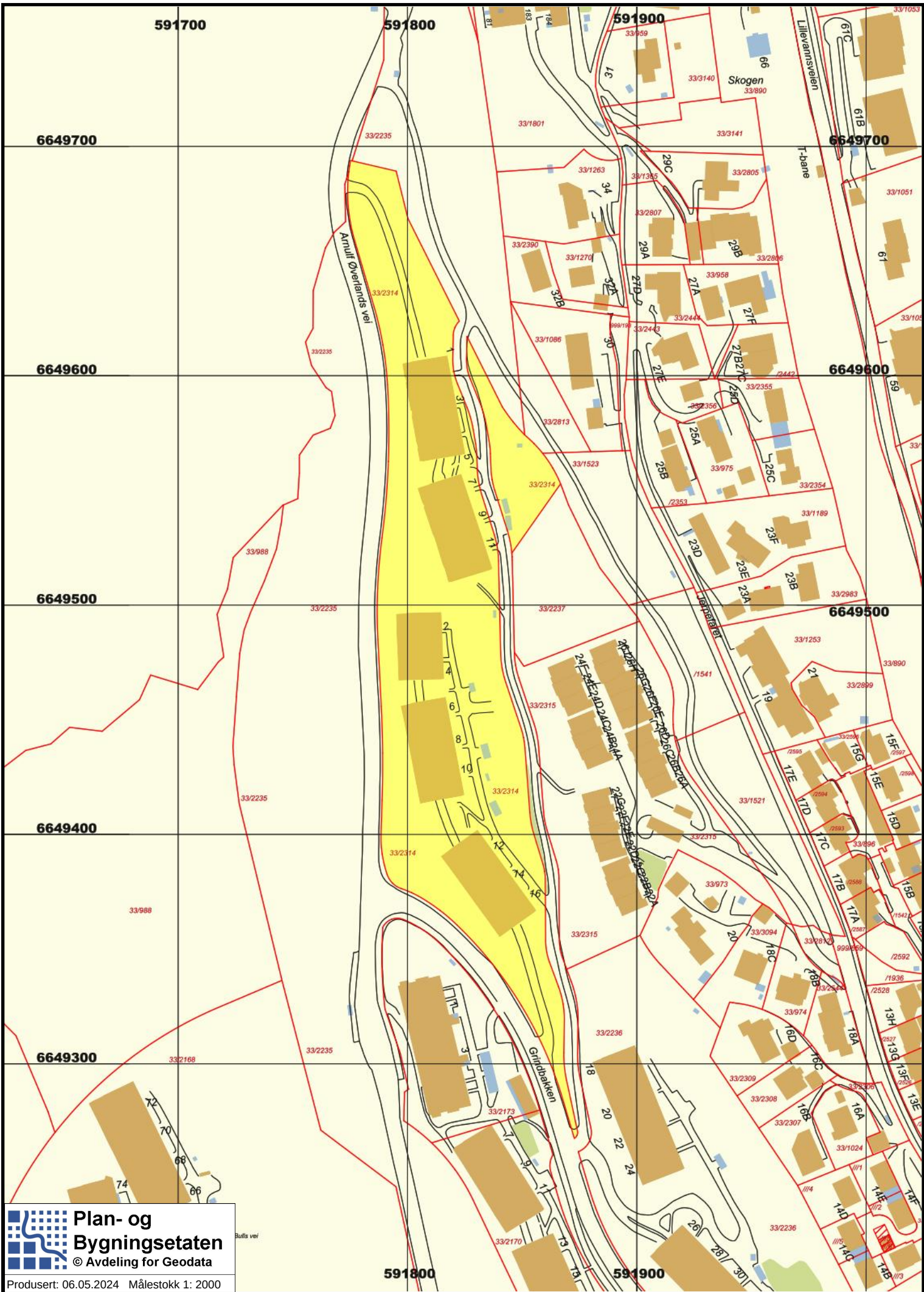
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyer helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyer med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyer og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyer ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyer registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3241174/xibfkvvulf>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no