



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950441917

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 359 342	6 293 862
Sum inntekter		6 359 342	6 293 862
Kostnader			
Lønnskostnad		303 788	276 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 354
Annen driftskostnad		4 009 752	10 498 438
Sum kostnader		4 313 540	10 782 920
Driftsresultat		2 045 802	-4 489 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 003	106 875
Sum finansinntekter		83 003	106 875
Annen finanskostnad		3 325 579	2 703 373
Sum finanskostnader		3 325 579	2 703 373
Netto finans		-3 242 576	-2 596 498
Resultat før skattekostnad		-1 196 774	-7 085 556
Årsresultat		-1 196 774	-7 085 556
Totalresultat		-1 196 774	-7 085 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 196 774	-7 085 556
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 774	-7 085 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 200 000	50 477 290
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 992	1
Sum varige driftsmidler		50 422 992	50 477 291
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 501	163 123
Sum finansielle anleggsmidler		26 501	163 123
Sum anleggsmidler		50 449 493	50 640 413
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		128 688	140
Sum fordringer		128 688	140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		598 521	1 739 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		598 521	1 739 076
Sum omløpsmidler		727 209	1 739 216
SUM EIENDELER		51 176 701	52 379 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		31 324 367	30 127 593
Sum opptjent egenkapital		-31 324 367	-30 127 593
Sum egenkapital		-31 313 767	-30 116 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 672 000	59 672 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 459 365	22 599 899
Sum annen langsiktig gjeld		82 131 365	82 271 899
Sum langsiktig gjeld		82 131 365	82 271 899
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 935	17 983
Leverandørgjeld		331 061	200 030
Skyldige offentlige avgifter		1 249	829
Annen kortsiktig gjeld		8 859	5 881
Sum kortsiktig gjeld		359 103	224 723
Sum gjeld		82 490 468	82 496 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 176 701	52 379 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 593900

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 359 342	6 293 862
Sum inntekter		6 359 342	6 293 862
Kostnader			
Lønnskostnad		303 788	276 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 354
Annen driftskostnad		4 009 752	10 498 438
Sum kostnader		4 313 540	10 782 920
Driftsresultat		2 045 802	-4 489 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 003	106 875
Sum finansinntekter		83 003	106 875
Annen finanskostnad		3 325 579	2 703 373
Sum finanskostnader		3 325 579	2 703 373
Netto finans		-3 242 576	-2 596 498
Resultat før skattekostnad		-1 196 774	-7 085 556
Årsresultat		-1 196 774	-7 085 556
Totalresultat		-1 196 774	-7 085 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 196 774	-7 085 556
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 774	-7 085 556



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	50 200 000	50 477 290
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	222 992	1
---	---------	---

Sum varige driftsmidler	50 422 992	50 477 291
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	26 501	163 123
------------------	--------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	26 501	163 123
-------------------------------	--------	---------

Sum anleggsmidler	50 449 493	50 640 413
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	128 688	140
------------------	---------	-----

Sum fordringer	128 688	140
----------------	---------	-----

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	598 521	1 739 076
-------------------------------------	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	598 521	1 739 076
---	---------	-----------

Sum omløpsmidler	727 209	1 739 216
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	51 176 701	52 379 629
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10 600	10 600
----------------------------	--------	--------



Sum innskutt egenkapital	10 600	10 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	31 324 367	30 127 593
Sum opptjent egenkapital	-31 324 367	-30 127 593
Sum egenkapital	-31 313 767	-30 116 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 672 000	59 672 000
Øvrig langsiktig gjeld	22 459 365	22 599 899
Sum annen langsiktig gjeld	82 131 365	82 271 899
Sum langsiktig gjeld	82 131 365	82 271 899
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 935	17 983
Leverandørgjeld	331 061	200 030
Skyldige offentlige avgifter	1 249	829
Annen kortsiktig gjeld	8 859	5 881
Sum kortsiktig gjeld	359 103	224 723
Sum gjeld	82 490 468	82 496 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 176 701	52 379 629



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Haakon Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling
Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

Sak 6

Installering av vannmåler i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn & kontekst

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



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

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

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

Datagrunnlag

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

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

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

Vurdering for vårt borettslag

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

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

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

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

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

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres



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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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



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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Forslag fremmet av:

Frida Johanne Holmen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

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



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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets Forslag til vedtak:

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

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Morten Busk
- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomitee_for GF 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Haakon Martinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset



Styrets Årsrapport

Økonomisk status og styring

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

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

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

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

Grøntområder

Generelt

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

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

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



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

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

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

Julegrantenning

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

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

Arrangementer i borettslaget i løpet av 2024

40-års fest

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

Vår- og høstdugnad

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



Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Varmekabler i trapper og gangveier

Det har flere steder vært problemer med varmekablene i vinter.

Trapp i Arnulf Øverlands vei:

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

Gangvei til garasje i Arnulf Øverland vei 11:

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

Grindbakken og varmekabler som ikke virker mellom blokkene:

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

Betongrehabiliteringen og status etter ferdigstilling i Mai 2023

Vi gjennomførte i mai 2024 en etterårsbefaring med Alliero og styret i borettslaget. Det resulterte i en omforent liste mellom Alliero og borettslaget. Det meste på denne listen er fulgt opp og utbedret av Alliero.

Det står igjen 2 punkter hos to forskjellige beboere og Alliero skal utbedre disse så snart vinteren er over.

Lekeplasser

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

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

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



Hjertestartere

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

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

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

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

Bytte av lysarmatur i kjeller og garasjeanlegg

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

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

Vaktmester

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

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

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

Brannvern

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

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



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

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

Dekklager

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

Styrets beslutninger og tiltak

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

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

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

Implementering av tiltak

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

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



Fremover

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

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

Elvia tilsyn og HMS-arbeid

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

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 514 492	1 081 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 196 774	-7 085 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	8 354
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-222 991	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-59 672 000	-3 500 000
Tillegg for nye langsiktige lån		59 672 000	11 037 460
Innsk. øremerk. bankkto		-3 912	-3 455
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		277 291	-24 123
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 146 386	432 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 106	1 514 493

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	727 209	1 739 216
Kortsiktig gjeld	-359 103	-224 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	368 106	1 514 493





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

RESULTATREGNSKAP

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





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

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

Oslo, 09.04.2025

Styret i Måltrostskogen Borettslag

Haakon Martinsen

Kirsten Hilde Barrum

Halfdan Nærland

Gjertrud Skorstad

Tore Solheim

Ronny Andre Eikeset



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 186 759

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

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



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-Banken 1

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

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

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-59 672 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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





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

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





Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. 59,7 millioner i OBOS Banken, og fødenget den avdragsfrie perioden til Juni 2026. Dette betyr at frem til Juni 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden, som per nå er 5,5% (flytende rente) og utgjør ca. 3,28 millioner per år (gitt ingen endring i rentenivå). Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget for øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med Juni 2026. Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes til Juni 2026, kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2026

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER





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

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 859

LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	82 112 800

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

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





Resultatanalyse 2024 Målrostslogen Borettslag

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





Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0599 Måltrostskogen Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Valgkomiteen

27.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen Borettslag

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

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



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Haakon Martinsen Grindbakken 14

Varadelegert

Ronny Andre Eikeset Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim Grindbakken 16
Wenche Wangen Grindbakken 14



Måltrostskogen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14
Navn: Kirsten Barrum	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5
Navn: Halfdan Nærland	Adresse: Grindbakken 8

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tore Solheim	Adresse: Grindbakken 8
Navn: Ronny André Eikeset	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3
Navn: Gjertrud Skorstad	Adresse: Grindbakken 2

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Oskar Hansson	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5
2. Navn: Øyvind Fykse Engelschøin	Adresse: Grindbakken 16
3. Navn: Karl Morten Busk	Adresse: Grindbakken 16

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14
------------------------	-------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3
---------------------------	---------------------------------

D. Som valgkomité foreslås:

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

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

I valgkomiteen for Måltrostskogen Borettslag

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

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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