



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 618 211	5 478 875
Sum inntekter		5 618 211	5 478 875
Kostnader			
Lønnskostnad		284 235	301 504
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		22 526 524	4 015 874
Sum kostnader		22 821 899	4 328 519
Driftsresultat		-17 203 688	1 150 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 069	56 976
Sum finansinntekter		87 069	56 976
Annen finanskostnad		1 115 832	550 333
Sum finanskostnader		1 115 832	550 333
Netto finans		-1 028 763	-493 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 232 451	657 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 232 451	657 000
Årsresultat		-18 232 451	657 000
Totalresultat		-18 232 451	657 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 232 451	657 000
Sum overføringer og disponeringer		-18 232 451	657 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 453 166	50 432 174
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 355	19 495
Sum varige driftsmidler		50 461 521	50 451 669
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		114 210	
Sum finansielle anleggsmidler		114 210	0
Sum anleggsmidler		50 575 731	50 451 669
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		185 223	158 844
Sum fordringer		185 223	158 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 315	3 505 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 315	3 505 816
Sum omløpsmidler		2 525 538	3 664 660
SUM EIENDELER		53 101 269	54 116 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		23 042 037	4 809 586
Sum opptjent egenkapital		-23 042 037	-4 809 586
Sum egenkapital		-23 031 437	-4 798 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 134 540	36 172 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 554 441	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld		74 688 981	58 612 800
Sum langsiktig gjeld		74 688 981	58 612 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 712	3 370
Leverandørgjeld		1 423 546	294 910
Skyldige offentlige avgifter		6 858	471
Annen kortsiktig gjeld		2 610	3 763
Sum kortsiktig gjeld		1 443 725	302 514
Sum gjeld		76 132 706	58 915 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 101 269	54 116 328



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499188

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 618 211	5 478 875
Sum inntekter		5 618 211	5 478 875
Kostnader			
Lønnskostnad		284 235	301 504
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		22 526 524	4 015 874
Sum kostnader		22 821 899	4 328 519
Driftsresultat		-17 203 688	1 150 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 069	56 976
Sum finansinntekter		87 069	56 976
Annen finanskostnad		1 115 832	550 333
Sum finanskostnader		1 115 832	550 333
Netto finans		-1 028 763	-493 357
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 232 451	657 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 232 451	657 000
Årsresultat		-18 232 451	657 000
Totalresultat		-18 232 451	657 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 232 451	657 000
Sum overføringer og disponeringer		-18 232 451	657 000



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 453 166	50 432 174
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 355	19 495
Sum varige driftsmidler		50 461 521	50 451 669
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		114 210	
Sum finansielle anleggsmidler		114 210	0
Sum anleggsmidler		50 575 731	50 451 669
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		185 223	158 844
Sum fordringer		185 223	158 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 315	3 505 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 315	3 505 816
Sum omløpsmidler		2 525 538	3 664 660
SUM EIENDELER		53 101 269	54 116 328

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	23 042 037	4 809 586
Sum opptjent egenkapital	-23 042 037	-4 809 586
Sum egenkapital	-23 031 437	-4 798 986
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 134 540	36 172 000
Øvrig langsiktig gjeld	22 554 441	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld	74 688 981	58 612 800
Sum langsiktig gjeld	74 688 981	58 612 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 712	3 370
Leverandørgjeld	1 423 546	294 910
Skyldige offentlige avgifter	6 858	471
Annen kortsiktig gjeld	2 610	3 763
Sum kortsiktig gjeld	1 443 725	302 514
Sum gjeld	76 132 706	58 915 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 101 269	54 116 328



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Måltrostskogen Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 559





Velkommen til årsmøte i Måltrøstskogen 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.
- 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. 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 Måltrøstskogen 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 fordelten 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 fordelten 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 gammelmodige (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
Kirsten Midtbøen Olsen
Wenche Wangen

Grindbakken 16
Arnulf Øverlands Vei 1
Grindbakken 14

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Odd Stiansen
Varadelegert Ronny Andre Eikeset

Grindbakken 12
Arnulf Øverlands Vei 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post maltrostslogen@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 Måltrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Måltrostskogen 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.

Måltrostskogen 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 kontraktperioden, 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 nettokostnaden 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 tippet 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 hjemmehjelper, 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 kostnadsreducerende 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 budsjettert. Dette skyldes i hovedsak kostnader knyttet til pågående betongrehabilitering, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i januar 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert 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 fratrukket 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 Måltrostskogen Borettslag.

Lån

Måltrostskogen 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 Hovseter 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 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 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport til styret 01.11.2022, s. 53. arsrapport@met.no-559.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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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 2023
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
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 618 211	5 478 510	5 403 000	6 173 000
Andre inntekter		0	365	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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



16

Måltrostskogen Borettslag

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 200
SUM INNKREVDE 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****FINANSINNETEKTER**

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 FINANSINNETEKTER	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. 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.



	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 Ferdigstilling 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 %
Refinansiert fellesgjeld	<i>400 000</i>	6,3	3,1	2,1	1,6
	<i>500 000</i>	5,0	2,5	1,7	1,3
	<i>600 000</i>	4,2	2,1	1,4	1,0
	<i>700 000</i>	3,6	1,8	1,2	0,9



VEDLEGG SAK 13 - Forslag fra styret – revisjon av husordensreglene

Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentar
<p>1. INNLEDNING.</p> <p>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 opptrreden på borettslagets område.</p>	<p>1. INNLEDNING.</p> <p>Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område</p>	<p>Språklig oppdatering og forklaring av forholdet til vedtektene.</p>
<p>2. REGELVERK</p> <p>2.1 Følgende regler gjelder for Måltrøstskogen Borettslag:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Borettslagsloven.2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo)3. Husordensreglene.4. Generalforsamlingsvedtak.5. Styrevedtak. <p>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.</p> <p>Andelseier har også ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.</p>	<p>2. REGELVERK.</p> <p>2.1. Følgende regler gjelder for Måltrøstskogen Borettslag:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Borettsloven.2. Husleiekontrakten.3. De til enhver tid gjeldende vedtekter.4. Husordensreglene.5. Generalforsamlingsvedtak.6. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv). <p>2.2. Brudd på reglene i punkt 2.1. kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige andelseier.</p> <p>2.3. Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.</p>	<p>Oppdatert med henvisning til ny borettslagslov</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>3. HENVENDELSER TIL STYRET</p> <p>Henvendelser om saker som ønskes behandlet av styret eller utvalg bør sendes styrets epostadresse eller sendes som melding til styret på Vibbo.</p>	<p>HENVENDELSE TIL STYRET/UTVALGENE.</p> <p>Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres skriftlig</p>	<p>Tilpasset dagens kommunikasjonsformer, med en åpning for analogiske løsninger («bør») bruke digitale løsninger).</p>
<p>4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE</p> <p>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.</p>	<p>4. FRAMLEIE</p> <p>4.1. Framleie av leiligheten må godkjennes av styret og søknaden må foreligge på OBOS' fastsatte skjema for framleie.</p> <p>4.2. Søknad om godkjenning må inneholde navn og adresse på den som det skal framleies til og andelseiers adresse i utleieperioden.</p> <p>4.3. Framleie vil normalt bare bli godkjent for inntil to år. Den som ønsker å søke om fortsatt framleie, må sende ny søknad til styret samt begrunne forlengelsen.</p> <p>4.4. Framleietaker må ikke flytte inn før godkjenningen foreligger. Styret skal svare andelseieren innen rimelig tid, og senest innen 30 dager. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om framleietakerens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie. Framleietakeren og andelseieren har samlet og hver for</p>	<p>Adgangen til «bruksoverlating» (som nå er lovens betegnelse på det som tidligere ble kalt framleie) er detaljert regulert i loven og vedtektene. Det er lite hensiktsmessig å gjenta disse bestemmelsene i husordensreglene. Bestemmelsen foreslås derfor vesentlig forenklet.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
	<p>seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleietakeren. Begge er ansvarlige for at framleietaker overholder husordensreglene. Framleietakeren overtar andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.</p> <p>4.5. Framleie til andre enn enkeltstående personer er ikke tillatt</p>	
<p>5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.</p> <p>5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.</p> <p>5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig.</p> <p>6. BRUK AV LEILIGHET.</p> <p>6.1 Støy</p> <p>Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.</p> <p>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.</p> <p>Ved langvarig støyende arbeid skal blokken varsles på forhånd ved oppslag på oppslagstavler og/eller oppslag på Vibbo.</p>	<p>5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.</p> <p>5.1. Dører til kjeller, garasjer og andre fellesrom skal alltid holdes låst.</p> <p>5.2. Utgangsdørene skal holdes låst.</p> <p>5.3. Beboerne må påse at alt lys i inngangspartier holdes slukket om dagen. Lys i kjeller skal ikke stå på unødvendig.</p> <p>6. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM.</p> <p>6.1.</p> <p>Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 06.00 og mellom kl. 17.00 og 19.00.</p> <p>Musikkundervisning er vanligvis ikke tillatt. Dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret.</p> <p>Musikkøvelse/utøvelse av musikk er bare tillatt før kl. 17.00 og mellom kl. 19.00 og 21.00.</p> <p>6.2.</p> <p>Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl. 8.00 og 17.00/ 19.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager, men må utføres med minst mulig</p>	<p>Forenklet ettersom lyset i kjelleren nå styres automatisk, og vi ikke har noen andre «fellesrom» enn oppgangene/kjellerne.</p> <p>6.1 og 6.2</p> <p>Ny 6.1 og 6.2 dekker innholdet i gammel 6.1 og 6.2, men med litt ulik fordeling av innholdet.</p> <p>«Middagshvilen» mellom kl 17-19 er fjernet, men til gjengjeld aksepteres ikke støyende arbeider mellom 19-21.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>6.2 Musikk og sang Musikk- og sangundervisning er vanligvis ikke tillatt, men dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret. Musikkøvelse/utøvelse av musikk er bare tillatt i samme tidsrom som pkt 6.1.</p>	<p>sjananse for naboene. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager.</p>	
<p>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 ildsfarige 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.</p>	<p>6.3. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarige 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.</p>	<p>6.3 Dagens 6.2 og 6.4 er slått sammen til ny 6.3</p>
<p>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</p> <p>6.4 Brannvern.</p> <p>Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når beboer ikke er til stede.</p> <p>Enhver andelseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelige antall brannvarslere i sin leilighet og</p>	<p>6.4 Når leiligheten forlates for mer enn to døgn, bør stoppekranene for vann i leiligheten (en for kaldtvann og en for varmtvann) stenges.</p>	<p>6.4 Bestemmelsen er ny i husordensreglene, men ansvaret for brannvarslere og slukkere er i samsvar med dagens praksis.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dersom det er feil ved slukningsutstyr eller det trengs å skiftes, må du straks melde fra til vaktmester eller styret.</p>	<p>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 være utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsettes dog ikke det alminnelige hensyn til naboene, se pkt. 8.1.</p>	<p>6.5 I samsvar med dagens 6.5.</p>
<p>6.6 Næringsvirksomhet Leiligheten må ikke benyttes til næringsvirksomhet dersom dette vil være til sjenanse for naboene.</p> <p>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</p>	<p>6.6. Leiligheten må ikke benyttes til ervervsmessige formål dersom dette vil medføre sjenanse for naboene.</p>	<p>6.6 Språklig modernisering av dagens 6.6.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>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.</p> <p>Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.</p> <p>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.</p>		<p>6.7 Ny bestemmelse i husordensreglene, men reflekterer dagens fysiske forutsetninger for ventilasjonsanlegget.</p>
<p>6.8 Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringskap 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.</p>		<p>6.8 Reflekterer borettslagslovens fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom borettslag og andelseier.</p>
<p>7. BRUK AV BALKONGER (østsidan) OG TERRASSER (vestsidan mot Bogstadvannet)</p> <p>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.</p>	<p>7. BRUK AV BALKONG OG TERRASSE.</p> <p>7.1. Det er ikke tillatt å luften, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten.</p> <p>7.2. Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen. Klestørking på terrassen må ikke være til sjenanse for naboer.</p> <p>7.3. Utegrilling på balkong/terrasse er ikke tillatt med trekull. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.</p>	<p>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.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>7.2 På terrassen skal området nærmest veggen inn mot leilighetene holdes fri for snø og is.</p> <p>Salt må ikke brukes for å fjerne is eller snø på terrasser eller balkonger.</p> <p>Ved rydding av snø og is hvor man kommer i direkte kontakt med betongoverflaten må det benyttes plastspade, ikke metallspade</p> <p>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.</p> <p>7.4 Avløp og renne på terrassen må holdes rene til enhver tid.</p> <p>7.5 Balkongene er veldig synlige for andre beboere/besøkende og skal ikke brukes som synlig lagringsplass.</p> <p>Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen.</p> <p>7.6 Det er ikke tillatt å luften, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten.</p>	<p>7.4. Avløp og renne på terrassen må holdes rene til enhver tid.</p> <p>7.5 På terrassen skal området nærmest veggen inn mot leilighetene holdes fri for snø og is.</p> <p>7.6 Salt må ikke brukes for å fjerne is eller snø på terrasser eller balkonger.</p>	<p>7.2 to første avsnitt har innhold som dagens 7.5 og 7.6. Siste avsnitt er nytt, for å beskytte betongoverflaten etter rehabilitering.</p> <p>7.5 Første avsnitt er nytt. Begrunnelsen er at bruk av balkongene til synlig lagring er svært synlig, og kan gi et negativt inntrykk av området. Andre avsnitt er lik dagens 7.2 og begrunnet i de samme hensyn.</p> <p>7.6 Er i samsvar med dagens 7.1, men gitt en mindre fremtredende plassering.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.</p> <p>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.</p> <p>8.2 Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene, da disse vil medføre støy, og ødelegge for eksisterende ventilasjon i bygget.</p> <p>8.3 For arbeider på terrasser og balkonger vises til punkt 7.1.</p> <p>8.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.</p> <p>9. INDRE VEDLIKEHOLD</p> <p>Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. pkt 5 i vedtektene og borettslagsloven.</p>	<p>8. FORANDRINGER/TILBYGG ETC.</p> <p>8.1. Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.</p> <p>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.</p> <p>9. INDRE VEDLIKEHOLD.</p> <p>Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. husleiekontrakten</p>	<p>Språket og beskrivelser av tiltak er modernisert.</p> <p>«Antenner» er lite praktisk i dag, men beholdes (som siste punkt).</p> <p>Varmepumper er et nytt tiltak som er regulert i punkt 8.2</p> <p>Bestemmelsen er modernisert, det inngås ikke lenger husleiekontrakter med andelseierne.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER</p> <p>10.1 Sportsutstyr, sko, støvler, m.v. skal plasseres i leiligheten eller egen bod og ikke i oppgangene.</p> <p>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.</p> <p>Akebrett, kjelker, trehjulssykler og annet utstyr for barn som er i bruk kan lagres på hyllene i kjellergangene.</p> <p>Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende kjøretøy i kjellerboder eller andre fellesareal innendørs.</p> <p>For øvrig skal fellesarealer skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten varsel.</p> <p>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.</p> <p>10.4 Utsmykking av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. Utsmykking i form av møbler, planter etc som</p>	<p>10. FELLESROM OG OPPGANGER.</p> <p>10.1. Sportsutstyr eller annet utstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i leilighet, fellesrom eller kjellerrom. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi dispensasjon fra ovennevnte regel, for 1 år av gangen.</p> <p>10.2. "Utsmykking" av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen.</p> <p>10.3. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende maskiner i kjellerboder og fellesrom.</p> <p>10.4. Fellesrom skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel. Det minnes om brannforskriftene som gjelder for slike gjenstander/formål.</p>	<p>Bestemmelsen er modernisert.</p> <p>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.</p> <p>Bestemmelsen i 10.3 om parkering av barnevogner er ny, men reflekterer dagens praksis. Det er vanskelig å se noen annen løsning.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>hindrer vask eller rømningsvei eller er brennbare er ikke tillatt.</p> <p>11. SØPPEL OG AVFALL.</p> <p>11.1 Oslo Kommunes regler for kildesortering skal følges. Posene skal ikke mellomlagres i oppgang eller andre fellesareal, men legges i konteinere i søppeleskurene. Bruk dobbelknute på poser og lukk lokket på søppelkonteiner tett etter bruk. Ikke legg avfall i konteinere som er fulle dersom det er ledig plass i andre konteinere samme sted.</p> <p>11.2 Papp og papir kastes i egne konteinere i søppeleskurene. Pappesker skal brettes eller tråkkes flate.</p> <p>11.4 Glass og metall, kastes i konteinere fra renovasjonsetaten, for tiden utplassert i begge ender av Hvitveisbakken.</p> <p>11.5 Elektronisk/elektrisk avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende produkter.</p> <p>11.6 Farlig avfall, herunder maling eller brennende væsker, leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.</p> <p>11.6 Borettslaget vil normalt bestille konteiner for kasting av grovavfall to ganger i året, som regel i forbindelse med vår- og høstdugnader.</p>	<p>11. SØPPEL.</p> <p>11.1. All søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig selvantennende avfall i søppelkassene.</p> <p>11.2. Lokket på søppelkassen skal lukkes tett til etter bruk.</p> <p>11.3. Det er ikke tillatt å legge søppel/avfall utenfor søppelkassene.</p>	<p>Bestemmelsen er modernisert for å reflektere dagens system for kildesortering av avfall.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>12. DYREHOLD.</p> <p>12.1 Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og reglene nedenfor følges.</p> <p>12.2 Innenfor borettslagets område skal hunder alltid føres i kort bånd, også i tider på året det ikke er offentlig båndtvang.</p> <p>12.3 Dyrets eier skal umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.</p> <p>12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.</p> <p>12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.</p> <p>12.5 Dyr skal ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.</p> <p>12.6 Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 4 måneder uten godkjenning fra styret.</p> <p>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.</p>	<p>12. DYREHOLD.</p> <p>12.1. ALLE BEBOERE ER FORPLIKTET TIL Å MELDE FRA TIL STYRET FOR REGISTRERING AV DERES HUND/KATT. Før hunde/katteholdet godkjennes, skal eieren underskrive en erklæring om at de nedenfor nevnte reglene godtas. Erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten og brudd på disse reglene betraktes derfor som misligholdt leiekontrakt. Beboere kan fratras retten til å holde hund/katt av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen.</p> <p>12.2. På borettslagets område skal hunden/katten føres i bånd. Den skal til enhver tid føres av en person som har kontroll over den.</p> <p>12.3. Hunde/katteieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på borettslagets område. Dette skal skje umiddelbart.</p> <p>12.4. Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.</p> <p>12.5. Hunde/katteieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av hunden/katten.</p> <p>12.6. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 4 måneder. Fravik fra denne regelen forutsetter særskilt søknad til styret.</p>	<p>Dagens bestemmelser om registrering/godkjenning av hundehold blir ikke praktisert, og foreslås avvirket. En registrerings/ godkjenningsordning vil i praksis ikke forhindre konflikter, da styret svært sjelden vil ha muligheter til å forutse eventuelle ulemper.</p> <p>Båndtvang for katter er lite praktisk, og etterleves ikke i dag. Denne er derfor fjernet.</p> <p>Ellers er språket modernisert</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>13. FELLESAREAL UTENDØRS.</p> <p>13.1 Hele borettslagets uteareal er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.</p> <p>13.2 Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område eller beplantning.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>13. FELLESOMRÅDET.</p> <p>13.1. Uteområde er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerdar og beplantning.</p> <p>13.2. Beplantning av en blokks felles grøntareal kan foretas etter samråd med beboerne i blokken og grøntutvalget.</p>	<p>13.1 og 13.2 er en språklig modernisering av dagens 13.1, som er delt i to.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.</p> <p>14.1 Gang- og sykkelveier. På borettslagets gang- og sykkelveier er det for motoriserte kjøretøy kun tillatt med korte stopp for av- og pålesing av tyngre varer/bagasjer, 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.</p>	<p>14. PARKERING OG KJØRING.</p> <p>14.1. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets tur- og gangveier. Biler må ikke plasseres slik at de hindrer annen ferdsel. All parkering skal skje på anvist plass. Alle beboere pålegges å sette sine biler på anvist, merket plass.</p> <p>14.2. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende følger borettslagets parkeringsbestemmelser.</p> <p>14.3. Dersom beboere gjentatte ganger og etter skriftlig advarsel fra styret parkerer i strid med disse regler, kan</p>	<p>Bestemmelsen er forenklet, og bestemmelser som gjelder parkering i eller bruk av garasjene er flyttet til punkt 15.</p>



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>14.2. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende følger borettslagets parkeringsbestemmelser.</p> <p>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.</p>	<p>styret få bilen tauet bort for eierens regning. Campingvogner, båter, tilhengere eller andre kjøretøyer kan ikke lagres/henstettes på gjesteplassene eller andre deler av borettslagets områder.</p> <p>14.4. Det er ikke tillatt å kjøre innenfor skilt merket "All kjøring forbudt for motoriserte kjøretøy". Unntak gjelder kun syketransporter, transport av bevegelseshemmede og frakt av større og/eller tyngre gjenstander.</p> <p>14.5. På borettslagets område har førere av motorisert kjøretøy til enhver tid vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (5 km/t).</p> <p>14.6. Det er forbudt å la motoriserte kjøretøyer stå med motoren igang på borettslagets område.</p> <p>14.7. Garasjeplasser kan - under ellers like prisvilkår - bare leies ut til beboere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen om fortrinnsrett for beboere i borettslaget, samt stille betingelser for slik dispensasjon.</p> <p>14.8. Styret kan pålegge beboer med mer enn en bil om å leie eventuelle ledige garasje.</p> <p>15. BRUK AV GARASJE.</p> <p>Egen garasjeplass skal kun benyttes til bil og tilbehør til bil, ikke som lager/bod for andre gjenstander. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og et sett med dekk/hjul.</p> <p>Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.</p> <p>Mindre tilhengere til personbiler kan parkeres i garasjeanlegget i inntil fem døgn.</p> <p>Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker (med unntak av drivstoff i bilens egen tank) i garasjeanlegget.</p>	<p>Bestemmelsen er søkt gjort lettere tilgjengelig ved at den er delt opp i fem underpunkter.</p>
<p>15 BRUK AV GARASJEANLEGGET</p> <p>15.1 Parkeringsplasser.</p> <p>Hver leilighet disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg. Hver plass er ca 2,3 meter bred, og bilens størrelse bør tilpasses plassen.</p> <p>Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.</p> <p>Parkering skal skje slik at andre brukere enkelt kommer inn og ut av sin bil. Skyveporter plikter å holde avlukkert låst til enhver tid.</p>		



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>15.2 Bruk av garasjen.</p> <p>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.</p> <p>Biler som ikke er i bruk, campingvogner, båter og tilhengere og annet løseøre kan ikke lagres eller hentes i garasjen eller andre deler av borettslagets område. Ved overttredelse 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.</p>	<p>Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.</p> <p>Dersom garasjeplasser benyttes til lagring av løseøre i strid med husordensreglene, og andelseieren ikke etter skriftlig krav fra styret fjerner de aktuelle gjenstandene, kan styret for eiers regning åpne garasjeplassen og fjerne gjenstandene. Gjenstander som etter styrets vurdering har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak.</p> <p>Andre gjenstander skal styret – for eiers regning – ta vare på i 30 dager.</p> <p>Dersom andelseieren ikke innen denne fristen har hentet gjenstandene, kan styret for eiers regning levere disse til godkjent avfallsmottak.</p> <p>Alle plikter å påse at portene i de lukkede garasjeavlukkene er låst til enhver tid.</p>	
<p>15.3 Utleie av garasje plass.</p> <p>Dersom hverken andelseier eller andre i andelseiers husstand disponerer bil som parkeres på borettslagets område, kan andelseier leie ut sin garasje plass til andre beboere i borettslaget.</p> <p>15.4 Lading av elbiler eller hybridbiler.</p> <p>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</p>	<p>Elbil eller ladbar hybridbil kan bare lades ved hjelp av dertil egnede ladebokser, som bestilles gjennom styret. Det er ikke tillatt å lade fra ordinære kontakter. Dersom ordinære kontakter benyttes til lading av biler kan styret fjerne kontaktene eller gjøre disse strømløse. Andelseier er ansvarlig for dekning av kostnadene til ladeboksen, som blir andelseiers eiendom. Regler for betaling av strøm og nettleie for ladingen fastsettes av styret.</p>	



Forslag til nye husordensregler	Dagens husordensregler	Kommentarer til endringsforslagene
<p>om hvorledes du kan anskaffe ladeboks. Regler for betaling av strøm fastsettes av styret.</p> <p>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 oppføre 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.</p>	<p>16. ENDRING AV HUSORDENSREGLERNE. Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.</p>	<p>«Tillegg» til husordensreglene vil også være en endring. Ellers er ordlyd tilpasset dagens kommunikasjonsformer.</p>
<p>16 ENDRING AV HUSORDENSREGLERNE. 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.</p>	<p>17. TOLKING AV HUSORDENSREGLERNE. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen</p>	<p>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.</p>



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Måltrostskogen 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.