Grindbakken 6, 0764 OSLO



PROPR.NO

Selger
Christian Aarvold Hofland
41106094

Prisantydning
7 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 33 Bnr. 2314 Andelsnr. 94

Unik topp- og endeleilighet 3-R m/magisk panoramautsikt | Vestvendt solrik terrasse | v/marka | Garasje |0,- dok.avgift

PRISANTYDNING
kr 7 800 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 564 755 kr

TOTALPRIS
kr 8 364 755 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 9 335 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 632 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
84kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
17 779kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984



Velkommen til Grindbakken 6. Magisk utsikt mot Oslofjord og Norges mest eksklusive golfklubb, Oslo golfklubb. God plass til utemøblement og grill. I sommerhalvåret blir terrassen som et ekstra rom.



Uforstyrret utsyn mot Oslofjorden, åsene i Bærumsmarka, Bogstadvannet og videre innover Nordmarka. Nærhet til marka og byen.



Her kan dere invitere venner og familie, og motta skryt for den fabelaktige utsikten.



Stuen har god takhøyde og nøytrale farger som gir en god romfølelse.



Vidunderlig vakker utsikt over Bogstadvannet, Nordmarka, Bærum og Oslo.



Fra stuen er det adkomst til vestvendt terrasse på ca. 12 kvadratmeter.



Stilig kjøkken fra Kvik, pent innredet med takhøye flater.



Leiligheten har smarte løsninger, gode og tidsløse materialvalg.



Utsikt mot Bogstadvannet, med ærverdige Bogstad gård rett foran, som var boligen til Norges rikeste godseier, og Norges første statsminister, Peder Anker (1749-1824).



Elektrisk solskjerm ble installert høsten 2018, og kostet 40.000 kr med montering.



Blomsterkassen gir liv til boligen. Her har vi dyrket alt fra urter, til jordbær og lavendel.



180 graders utsikt fra Oslofjorden i sør til Sørkedalen i nord. Balkongene og fasaden ble pusset opp i 2022 og 2023.



På varme sommerdager blir terrassen en herlig forlengelse av stuen.



Tidsriktig kjokken fra Kvik med integrerte hvitevarer.





Å observere nordlys fra stuen eller terrassen mens man drikker varm kakao er en fin vinteraktivitet. Nordlysbildet ble tatt i februar 2022. Uretusjert bilde.



Nordlysbildet ble tatt i februar 2025 og er uretusjert.





Alle vinduer og skyvedøren til balkong ble byttet i 2018., og er av merket NorDan som leverer kvalitetsvarer.



Alle rom unntatt våtrom og gang har enstavsparkett på gulv.



Store fliser i entréen som skaper et vakkert førsteinntrykk og gir en sømløs overgang mellom ute og inne.
Boligen har gjennomgående lys.



Lyst og romslig gjesterom eller hjemmekontor.



Flott skyvedørsgarderobe med plassbygget innredning utført av møbelsnekker.



Kontor/gjesterom/barnerom



Et hjem for ro og kreativitet.



Baderommet har delikat innredning og badekar for ekstra velvære, for eksempel etter en ekstra lang skitur til Kikut.



Luksus med badekar og v.vann inkludert.



Badet har down lights i tak og gulvvarme, samt mye benkeplass til klesvask, stellebord o.a. Det er opplegg for vaskemaskin, og plass til tørketrommel i tillegg.



Leiligheten har to luftige soverom med tilhørende garderobeløsning. Begge soverom oppleves som svært stille for god nattesøvn.



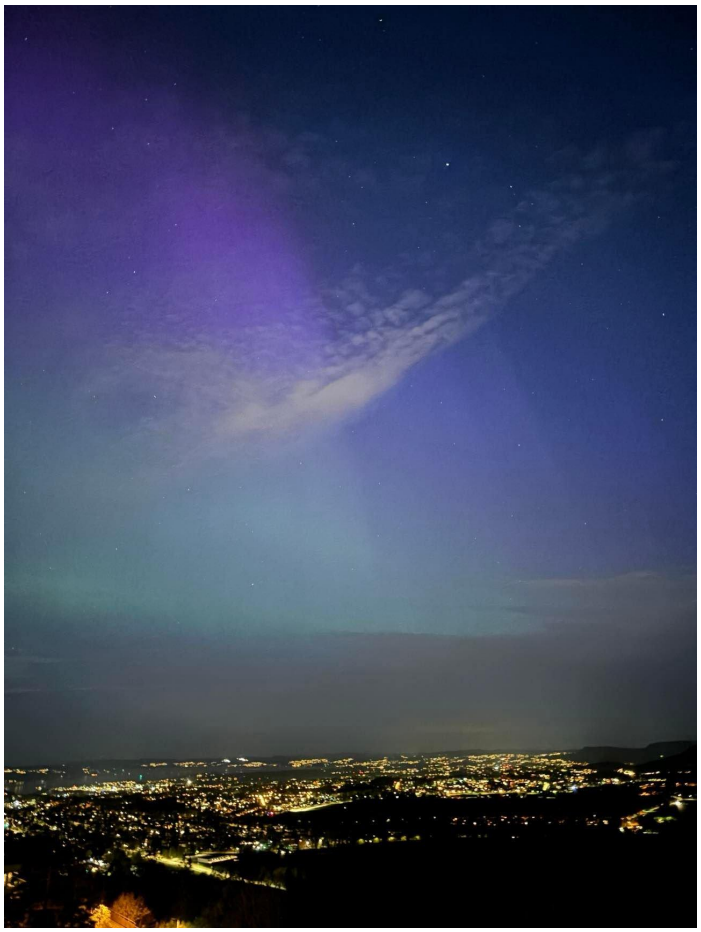
Hovedsoverommet har to romslige, integrerte skap med belysning.



Denne andre balkongen med dør fra hovedsoverommet har morgensol.



Nydelig vinterstemning fra balkongen mot øst. Kun 400 meter å gå til skisporet.



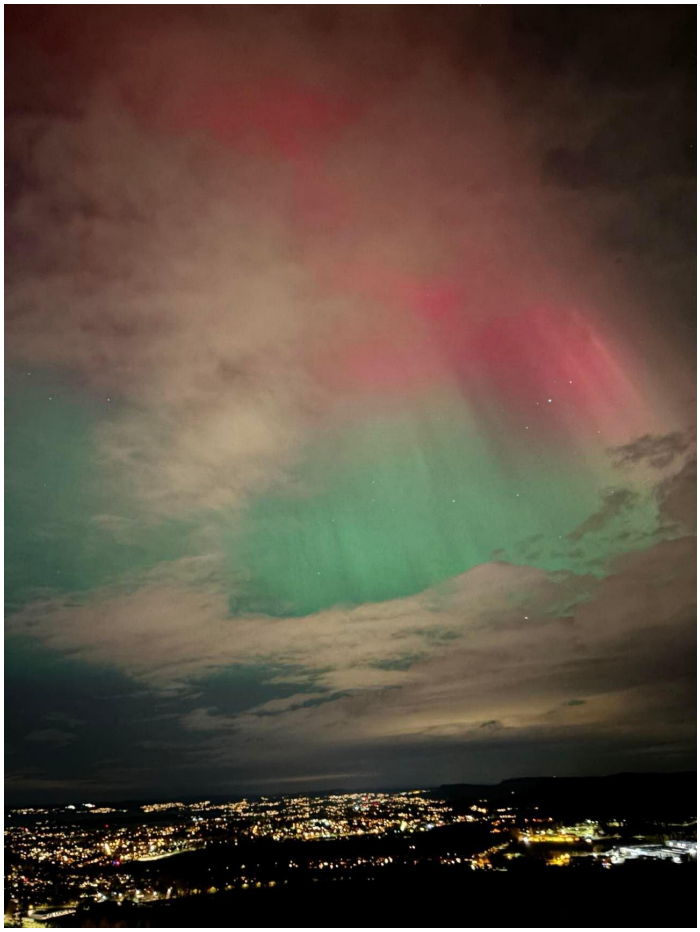
Nordlys over Oslo og Bærum (bildet ble tatt fra terrassen i mai 2024 og er uretusjert).



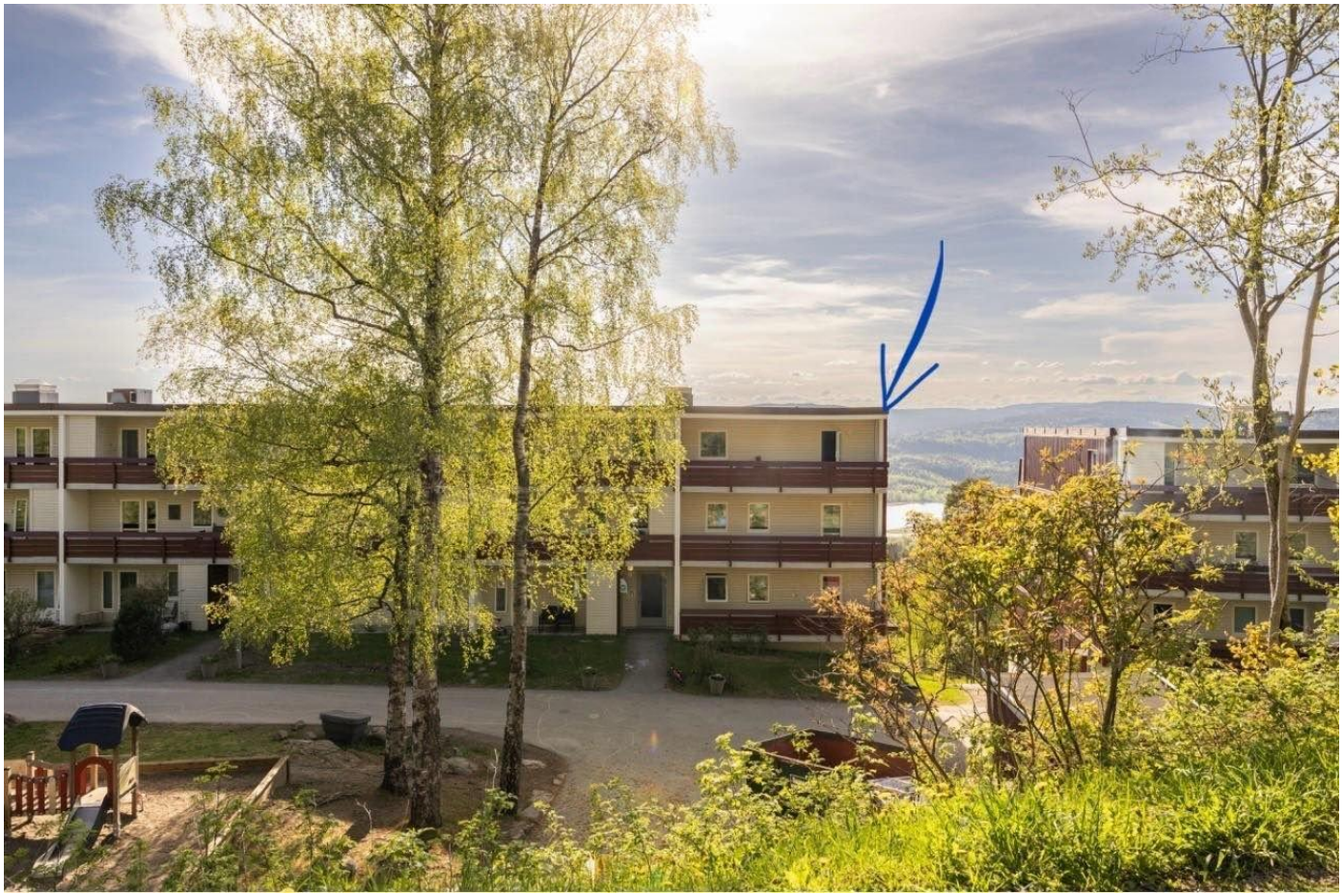
Nordlys over Bogstadvannet og Bogstad gård (bildet ble tatt fra terrassen i august 2024 og er uretusjert).



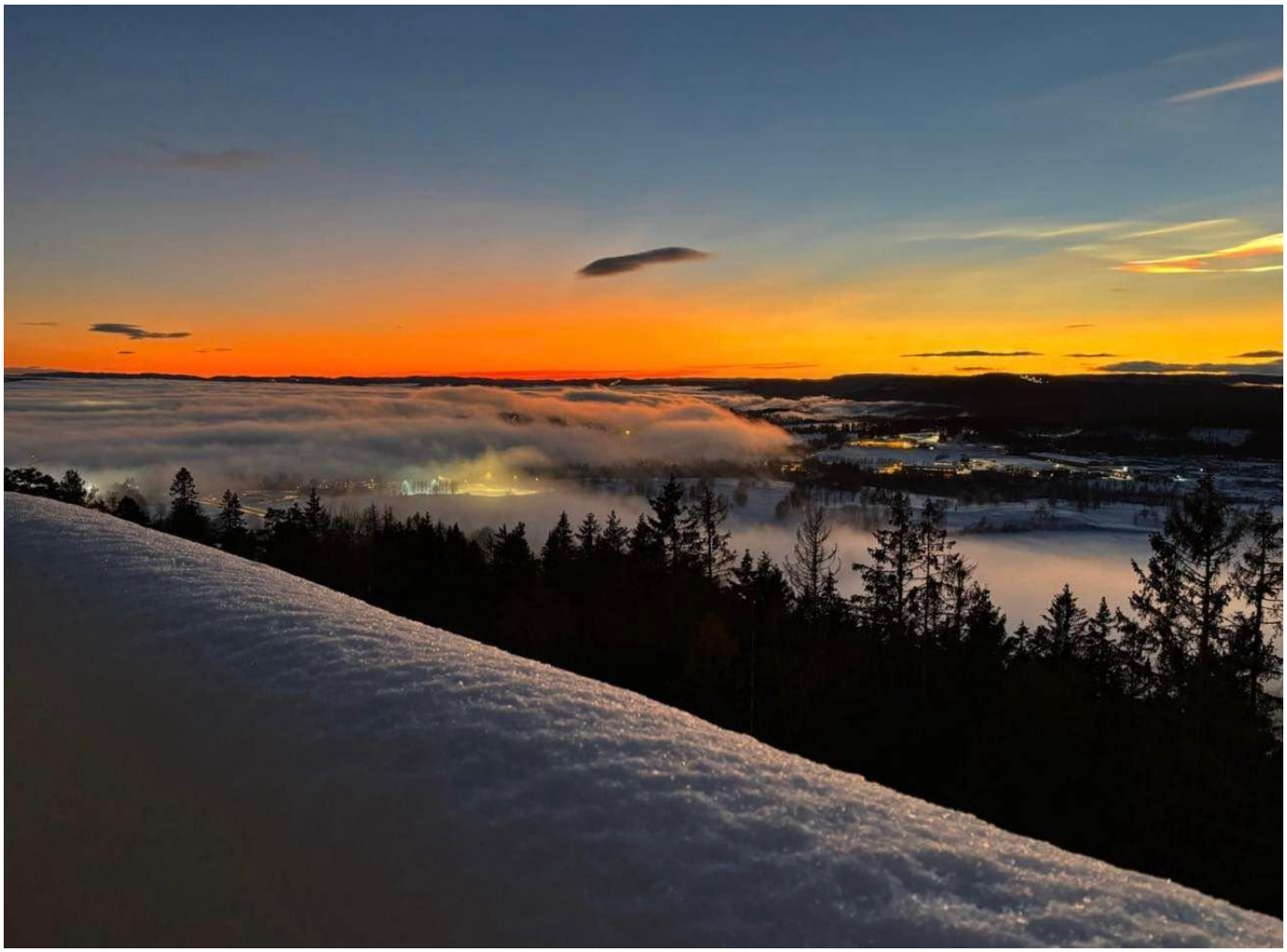
Nordlys over Nordmarka (bildet ble fra terrassen tatt i september 2024 og er uretusjert).



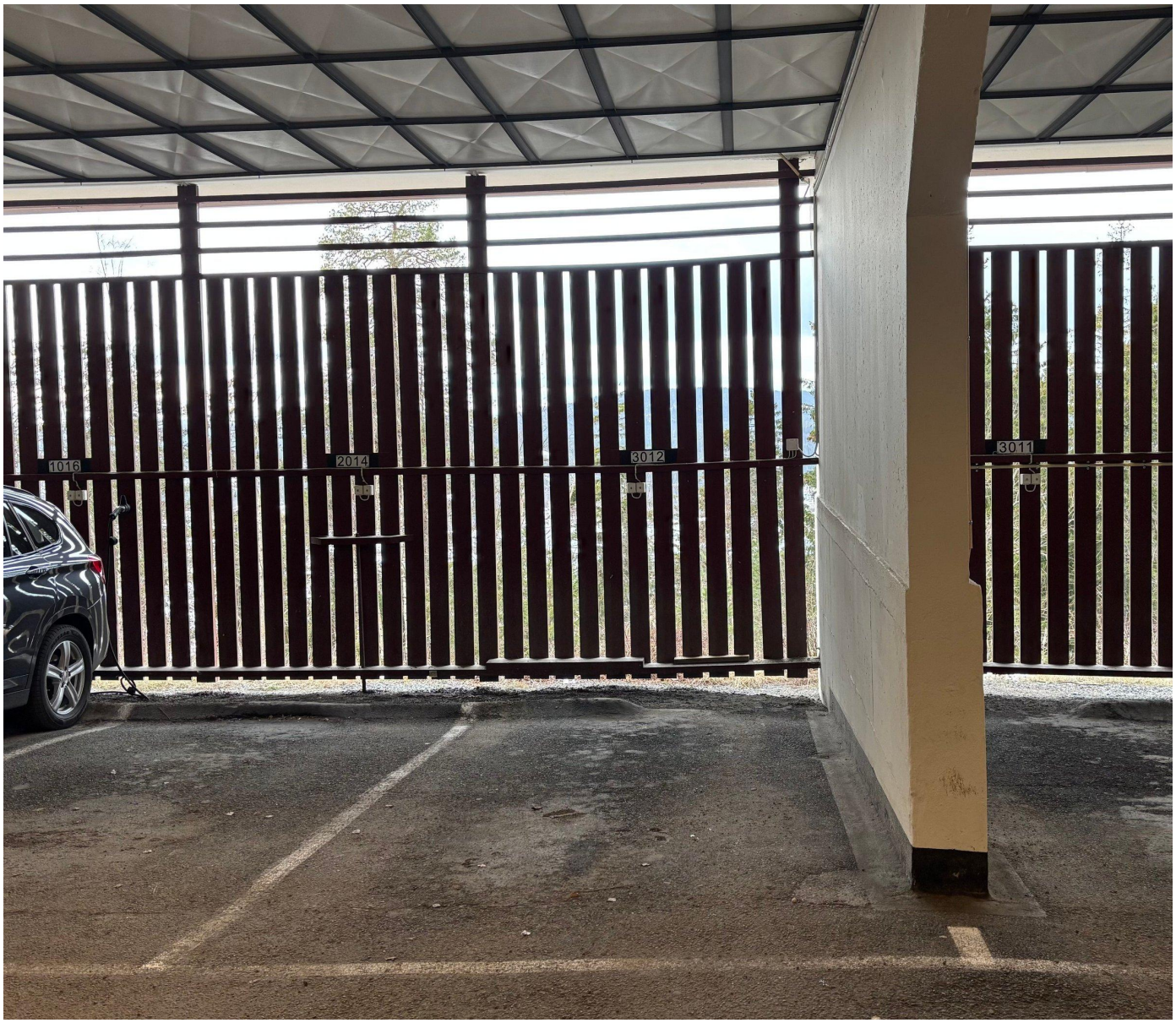
Her opplever man nordlyset året rundt. Nordlys over Bærum (bildet ble tatt fra terrassen i oktober 2024 og er uretusjert).



Topp/-endeleilighet. Fellesområdet er meget barnevennlig med lekeplass og sittegrupper.



Fantastiske solnedganger fra terrassen.



Garasjeplass med mulighet for lading medfølger boligen.



Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Velkommen til en unik topp- og endeleilighet med fantastisk vestvendt, uforstyrret utsikt. Boligen har en veldig praktisk planløsning med to luftige soverom, mye skapplass og garasje.

Høydepunkter:

- Flott utsikt
- Tidsriktig standard
- Smart planløsning for hverdagen
- Veldig fin åpen kjøkkenløsning
- 2 store soverom
- Delikat stort bad med mye benkeplass
- Solrikt vestvendt terrasse og store vinduer mot Oslofjorden, byen, Bærum, Bogstadvannet
- Rett ved Nordmarka
- V.vann inkludert
- Garasjeplass med mulighet for lading
- 2 boder - godt med lagringsplass
- Nærhet til kollektivtilbud
- Lavt støynivå & minimal lysforurensning
- Nordlysgaranti

Leiligheten har en funksjonell og god planløsning på ett plan. Den ble pusset opp i 2011, har gjennomgående høy standard, og består av: entré, stort bad, kjøkken & stue og to store og to fine soverom. Det er mulighet til å lage ett til WC ved å konvertere dagens interne bod til toalett. Alle gulvene har enstavsparkett og ellers malte, slette vegger i alle rom. Entreen og badet har fliser. Store vinduer med skyvedør på vestsiden. De fleste av vinduene ble byttet i 2018. Terrassen på vestsiden har ekstremt gode solforhold, og en eventyrlig 180-graders utsikt over Oslofjorden, Bærumsmarka, Bogstadvannet og innover i Sørkedalen.
En ekstra balkong på østsiden med morgensol om sommeren. En garasjeplass i felles parkeringsanlegg medfølger. Her er det mulighet til å sette opp en elbillader. Leiligheten har en ekstern bod, og en

intern bod. I tillegg kan det være mulighet til å leie en bod i kjelleren.

Beliggenhet

Leiligheten er vestvendt, og ligger høyt på luftige Voksen Skog som ofte omtales som Holmenkollens solside. Måltrostskogen borettslag (både Grindbakken og Arnulf Øverlands vei) ligger rett nedenfor Jerpefaret, og ovenfor Olaf Bulls vei, og er barnevennlig og veletablert. Området er hyggelig og stille, rikelig med lekeplasser, grøntområder, og med kort vei til turterreng (400 m gangavstand) med bademulighet ved Strømsdammen (800 m) og skiløyper (400 m). Bussholdeplasser rett utenfor (linje 45 og 42), og 10 minutter gange til T-banen (linje 1). Kort vei til Røa i rivende utvikling som et naturlig sentrum. Kiwi Bogstad er en stor søndagsåpen butikk en kort biltur unna.

Annet

Denne boligen er tilknyttet OBOS, og OBOS-medlemmer har derfor forkjøpsrett ved forhåndsavklaring. Meldefristen for dette er 10.2.2025.

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid som passer. Vi er fleksible.

Omkostninger

7 800 000 kr (Prisantydning)
564 755 kr (Andel av fellesgjeld)
---
8 364 755 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 200 kr (Omkostninger totalt)

---

8 373 955 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)
6 385 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

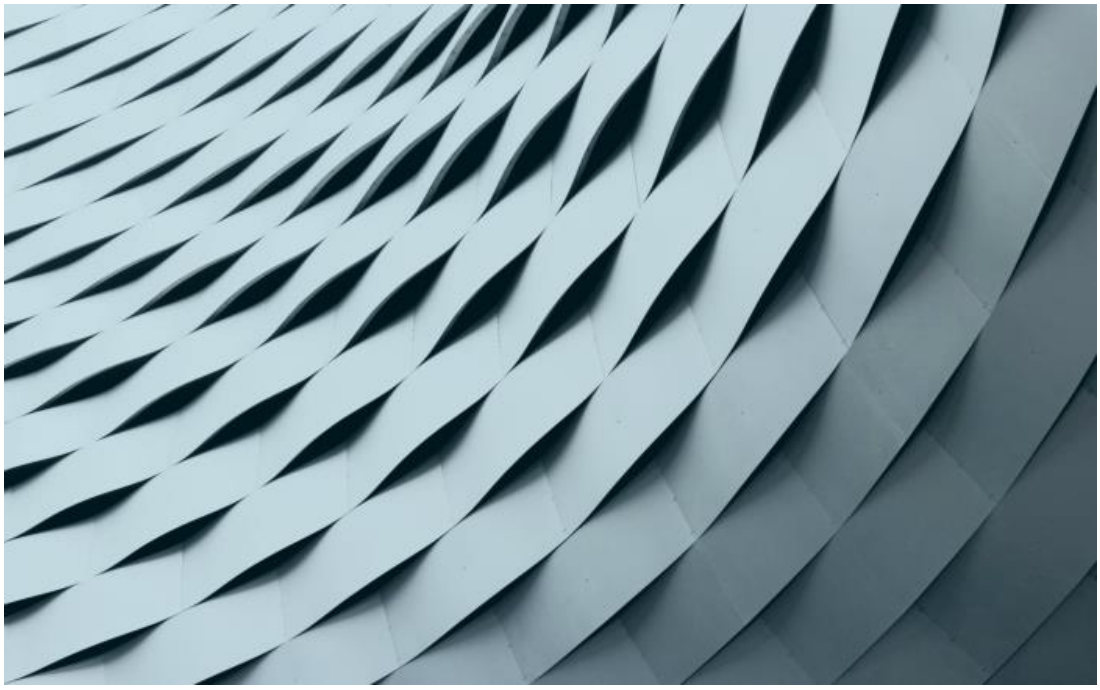
Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Leilighet
Grindbakken 6, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2314
Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 17.06.2024 **Rapportdato:** 05.11.2024 **Oppdragsnr.:** 13557-24169 **Referansenummer:** XL1667

Autorisert foretak: Aduno Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Uno Østrem **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1984

Gå til side

UTVENDIG

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1984. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/murverk. Bærende yttervegger i betong -/murkonstruksjoner. Utvendig med pusset/malt fasade, fasadeplater og kledning, Flatt tak antatt tekket med papp/folie/membran. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Isolerglassvinduer, produsert i 2018. Ett vindu er fra 2009.
Brann- og lydklassifisert entrédør av ukjent alder.
Balkongdør med isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.
Terrasse på cirka 12 m2 (+blomsterkasse), adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyde på cirka 65cm. (målt i front) Bod med adkomst via terrasse på cirka 2,1 kvm.
Balkong på cirka 8 m2, adkomst fra soverom. Rekkverkshøyde på cirka 93 cm. (målt i front)
Det er utført reahabilitering av dekker i regi av borettslaget i 2022/23.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater består av parkett og fliser.
Innvendige veggflater består av malte flater.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til 2,36 m i stue.
Støpte betongdekker/armert betong.

Innvendige dører består av malte dører med slette fyllinger. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet opplyses ha standard fra 2011.
Dokumentasjon for utførte arbeider er ikke mottatt.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:
Bad totalrenovert i 2011. Arbeidet ble byggemeldt med saksnummer 201109642. Nye sluk, membran, varmekabler, fliser, litex-plater. Tak nedforet for å installere spotter. Ny innredning fra Kvik, nye stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Etter informasjon fra tidligere eier, dokumentasjon mangler. I 2018 ble armatur i dusj/badekar byttet.

Flislagteog malte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Flislagt gulv med gulvvarme i baderom. Plastsluk. Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Luftespalte under dør. Avtrekk via lite hull i vegg, ikke tilstrekkelig avtrekk

Ingen utslag på fukt ved måling på befarigstidspunktet. Hulltaking er kun en stikkprøve og er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen opplyses være fra 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i eik. Nedsenket kum i rustfritt stål
Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn og platetopp. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen eller automatisk lekkasjesikring-/stopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør opplegg samt opplegg med eldre kobberrør. Stoppekran er plassert i bod.
Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom.
Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Felles varmtvannsopplegg med varmtvannsberedere.
Automatsikringer i sikringsskap plassert i fellessang.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

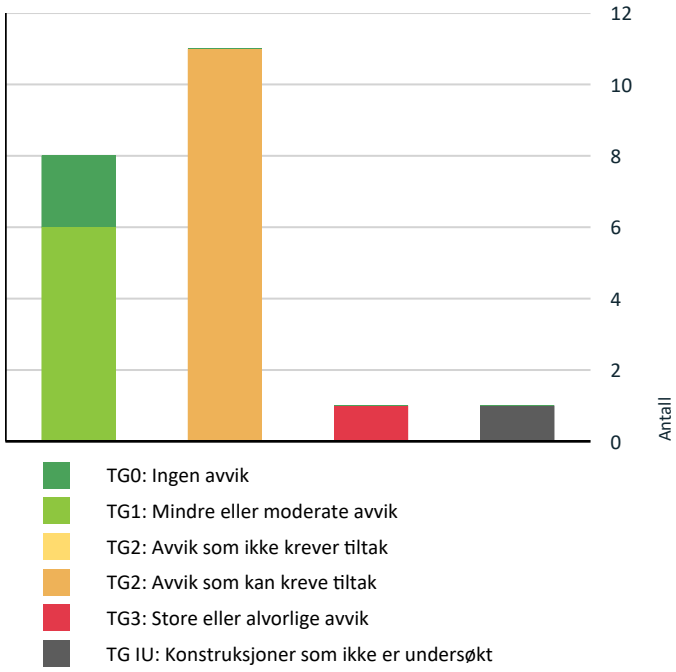
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

UTVENDIG

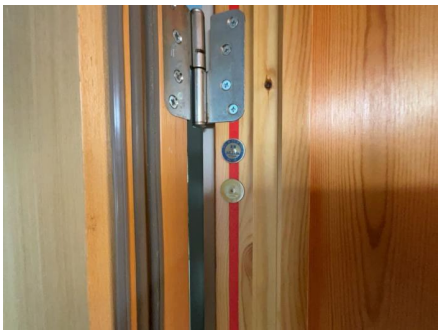
TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer, produsert i 2018. Ett vindu er fra 2009.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør av ukjent alder.

Balkongdør med isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på cirka 12 m2 (+blomsterkasse), adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyde på cirka 65cm. (målt i front) Bod med adkomst via terrasse på cirka 2,1 kvm.

Balkong på cirka 8 m2, adkomst fra soverom. Rekkverkshøyde på cirka 93 cm. (målt i front)

Det er utført reahabilitering av dekker i regi av borettslaget i 2022/23.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av parkett og fliser.
Innvendige veggflater består av malte flater.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til 2,36 m i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere av fliser i entré er løse, riss i flere fuger og flere fliser med bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ansees ikke å være behov for strakstiltak, men det er behov for overflateoppussing for å tilfredstille dagens standard.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker/armert betong. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte dører med slette fyllinger. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses ha standard fra 2011. Dokumentasjon for utførte arbeider er ikke mottatt.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:
Bad totalrenovert i 2011. Arbeidet ble byggemeldt med saksnummer 201109642. Nye sluk, membran, varmekabler, fliser, litex-plater. Tak nedforet for å installere spotter. Ny innredning fra Kvik, nye stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Etter informasjon fra tidligere eier, dokumentasjon mangler. I 2018 ble armatur i dusj/badekar byttet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagteog malte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

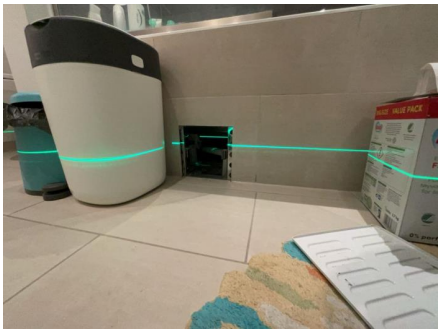
Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.

Det er ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv med noen områder med motfall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta eventuell utbedring.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene eller dokumentasjon på utførelse/produkter.

Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Luftespalte under dør. Avtrekk via lite hull i vegg, ikke tildtrekkelig avtrekk

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er kun ett lite hull i veggen som avtrekk, ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

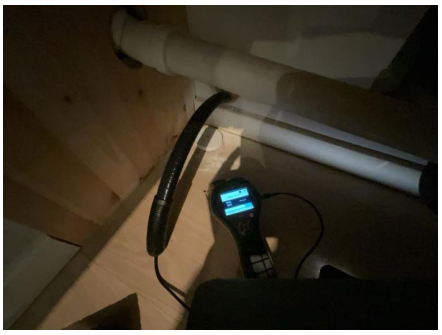
Ventilasjon bær utvides samt koble på elektrisk vifte om mulig. Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fukt ved måling på befarigstidspunktet. Hulltaking er kun en stikkprøve og er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen opplyses være fra 2011. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i eik. Nedsenket kum i rustfritt stål Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og platetopp. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen eller automatisk lekkasjesikring -/stopper under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg samt opplegg med eldre kobberrør. Stoppekran er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i kobber.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsopplegg med varmtvannsberedere. Ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i fellessang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunnlag av alder og registreringer anbefales det å foreta en en utvidet el-kontrol av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

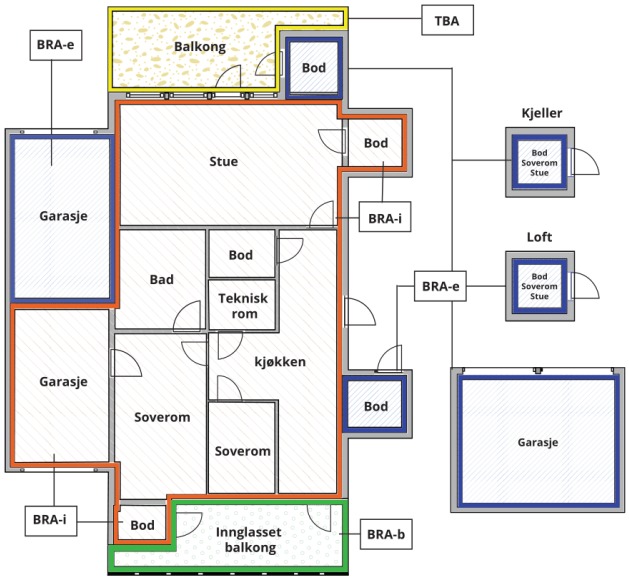
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84			84	
Bod på terrasse		2		2	
SUM	**84**	**2**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad , Bod , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Bod på terrasse		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	82	2

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Christian Aarvold Hofland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2314		0	17778.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grindbakken 6

Hjemmelshaver
Måltrostskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG	950441917			Hofland Christian Aarvold, Telleria Larranaga Olatz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
94

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt fra Propr.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt fra Propr.no	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XL1667

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Grindbakken 6, 0764 OSLO

27 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grindbakken 6	Grindbakken 6	H0302

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt desember 2018 med overtakelse i mars 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her sammenhengende siden overtakelse i 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Hofland, Christian Aarvold

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Luftventil på bad ikke tatt ned i himling under rehabilitering i 2011 av tidligere eier. Pt er det en åpning/hull mellom luftekanal og baderom som gir noe luftventilasjon.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering

2.1.2 **Årstall**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad totalrenovert i 2011. Arbeidet ble byggemeldt med saksnummer 201109642. Nye sluk, membran, varmekabler, fliser, litex-plater. Tak nedforet for å installere spotter. Ny innredning fra Kvik, nye stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Etter informasjon fra tidligere eier, dokumentasjon mangler. I 2018 ble armatur i dusj/badekar byttet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aspelund Skram Bygg AS, Elektroby AS, Asker og Bærum Rørleggerservice AS, Vinderen Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nye vinduer

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dører og vinduer samt isolasjon og kledning mot øst og vest i oktober 2018 på hele borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Palmgren AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Betongrehabilitering

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Betongrehabilitering av balkonger på øst og vestsiden utført på hele borettslaget. Boring av nytt utendørs avløpsrør til terrasse på vestsiden.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt elektrisk anlegg

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert 20.01.2011 ifølge tidligere eier.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroby AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Smartmåler

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert smartmåler 16.5.2017.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltel Networks AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Taklamper

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av taklampe i stue og soverom.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Vest Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Renna på vestsidebalkongen har ikke nok helning til at alt vannet renner ned i sluket sitt. Det betyr at noe vann samler seg nederst i renna som man kan la tørke av seg selv i sola, eller man må selv skyve ned i sluket fra tid til annen.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Avløpsrør: balkong

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Boring av nytt utendørs avløpsrør i boden i terrasse på vestsiden.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen riss i skjøten mellom gipsplatene over vinduene på østsiden og vestsiden, samt ved døren til hovedsoverommet. Det er også noen små, tynne riss i taket i korridoren. Dette er normale småskader som finnes i mange boliger.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret i borettslaget har meddelt at de pt ikke har noen planer om større utbedringer den nærmeste tiden. I en melding på Vibbo 23.6.2024 skriver styret følgende angående fellesutgifter i fremtiden:

"Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. 59.7 millioner i OBOS Banken, og forlenget den avdragsfrie perioden til Juni 2026. Dette betyr at frem til Juni 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden (...).

Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget før øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med Juni 2026.

Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes til Juni 2026, kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres."

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Takstmann Uno Østrem målte opp leiligheten vår til 84 kvadratmeter (BRA-i) i juni 2024. Vi har imidlertid lagt merke til at ulike instanser (Skatteetaten, OBOS osv) opererer med ulike størrelser for leiligheten. Hva årsaken til dette er, vet vi ikke. Vi legger takstmannens målinger til grunn for arealmåling i prospektet, som også er samme størrelse som tilsvarende leiligheter i borettslaget har blitt markedsført som.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hofland, Christian Aarvold	**2024-10-27**

Identification

bankID Hofland, Christian Aarvold

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hofland, Christian Aarvold	27/10-2024 16:05:17	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Måltrostskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950441917
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. januar kl. 12:00 til 27. januar kl. 12:00 og møtet ble avholdt 24. januar 2022, https://bit.ly/3FlFMbu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Karin Arnesen og Per Fossum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Betongrehabilitering

3.1 Bakgrunn

Vårt borettslag ble ferdigstilt i 1984, i henhold til datidens praksis og byggeforskrifter. Dette innebærer blant annet at betongen på terrasser og balkonger har langt mindre overdekning enn det som er vanlig i bolighus bygget etter at det kom nye standarder for betongarbeider omkring 1990. Betongen var heller ikke av samme kvalitet som den

som benyttes i dag. Dette har ført til at det en rekke steder er kommet fuktighet inn til armeringen i betongen, slik at denne ruster og dermed utvider seg og sprenger ut betongen. Mange beboere har sett slike skader på egne terrasser og balkonger i form av synlige utposinger og avskallinger i betongen. Skadene er mest omfattende på terrassesiden (vestsiden). Det er mindre skader på kjøkkensiden. I tillegg til skader pga. armeringskorrosjon, er betongen utsatt for frostskader som skyldes at vann utvider seg når det fryser. For tilsvarende terrasser i områder er det erfart store frostskader.

Også i garasjene er det synlige utfordringer med betongens tilstand.

Spesialfirmaet Ødegaard & Lund til har vært engasjert av styret til å vurdere behovet for rehabilitering. Deres vurdering er at det er behov for å gjøre reparasjoner av skadet betong, kombinert med preventive tiltak som bidrar til å forlenge betongens levetid. Det siste innebærer at alle betongoverflater beskyttes med egnet overflatebehandling for å hindre nedbrytning av den armerte betong. Det kan også være behov for å bruke såkalt katodisk beskyttelse en del steder. Det innebærer at det settes på strøm med en meget lav elektrisk spenning på de områdene som trenger særlig beskyttelse.

3.2 Bakgrunnen for at saken legges frem for generalforsamlingen

Vedlikehold av de aktuelle betongkonstruksjonene er i utgangspunktet styrets ansvar, og kan gjennomføres uten vedtak i generalforsamlingen. Styret har likevel ment at et så omfattende prosjekt bør forankres i et vedtak i generalforsamlingen, og fremmet saken for en ekstraordinær (elektronisk) generalforsamling i november 2020. Et flertall på denne generalforsamlingen sa nei til prosjektet. Ut fra de reaksjoner som kom, synes begrunnelsen for at resultatet ble som det ble å ha vært en kombinasjon av følgende forhold:

Det ble oppfattet som lite heldig starte betongarbeider på et tidspunkt hvor myndighetene ønsket at flest mulig skulle arbeide hjemmefra. Styret viser nå til at situasjonen må forventes å være en annen på det forventede oppstartstispunktet (mars 2022), ettersom svært mange da vil ha fått en tredje vaksinedose.

Det var overraskelse over at kostnadene var høyere enn hva man hadde sett hos andre borettslag i området. Etter styrets oppfatning skyldes dette blant annet at entreprenørene har sett at man på tidligere prosjekter lett undervurderte skadeomfanget i anbudsfasen. Styret har imidlertid sørget for at det denne gangen ble innhentet tilbud fra fire entreprenørfirmaer, ett mer enn forrige gang. Det «ekstra» firmaet (Alliero) viste seg å ha det laveste tilbudet denne gangen. Også dette var imidlertid høyere enn laveste tilbud i fjor. OBOS Prosjekt mener dette reflekterer utviklingen i markedet etter Covid-19.

Det ble oppfattet som arrogant når styret la til grunn at alle fliser, heller og annet materiale som var fast montert på terrasser og balkonger måtte fjernes. Styret har denne gang lagt opp til en prosess hvor slik fjerning først vil bli gjort etter en konkret vurdering,

men vil peke på at erfaringene fra tilsvarende prosjektet i andre borettslag indikerer at andelseiere ikke bør ha for store forhåpninger om å kunne beholde slike fliser etc.

Noen oppfattet at det ble gitt for lite informasjon om hva som skulle gjøres, samtidig som styret opplevde at den elektroniske plattformen som generalforsamlingen ble avviklet på ikke var ideell for å svare på spørsmål fra andelseiere.

3.3 Anbudsprosessen

OBOS Prosjekt AS er engasjert som prosjektleder, og har sammen med Ødegaard & Lund utarbeidet et anbudsgrunnlag som ble sent ut til fire firmaer som arbeider innenfor fagfeltet. Alle ga tilbud, og det har vært gjennomført møter/samtaler med de to som fremsto som mest aktuelle. OBOS Prosjekt har etter dette anbefalt at det inngås avtale med Alliero, som hadde det laveste tilbudet. Styret har vedtatt at man – forutsatt generalforsamlingens tilslutning til prosjektet – vil inngå avtale med Alliero.

3.4 Beskrivelse av arbeidene

Arbeidet vil bestå i at det monteres stilas på hver side av blokkene, slik at arbeiderne får tilgang til terrasser og balkonger fra utsiden. På hver blokk arbeides det bare på en side av gangen.

Skadet betong på terrasser og balkonger meisles bort og ny masse påføres. Det vil også bli påført en solid og vanntett overflatebehandling som hindrer oppfukting som og beskytter betongen mot ytterligere skade. En del steder kan det bli nødvendig å etablere katodisk beskyttelse av betongen. Det vil bli etablert nye sluk og dreneringsrør med større diameter.

Alle synlige betongoverflater vil bli behandlet og malt. På oversiden av terrasser og balkonger vil det bli lagt en ny gråfarget membran, Denne membranen kan brukes slik den er. Alternativt kan beboer selv legge og bekoste tremmer eller fliser som legges på plastklosser.

Trerekkverk på kjøkkensiden vil bli malt på begge sider og ytterside av boder vil bli malt. Øverste rekkverksbord vil bli skiftet der det tidligere ikke er skiftet.

Dersom det vurderes som nødvendig, vil Alliero vil også fjerne heller, fliser og annet belegg som er festet til betongen og hindrer tilgangen til denne. Dette vil i tilfelle ikke bli satt tilbake.

For å kunne utføre arbeidet må terrasser og balkonger ryddes før arbeidene starter. Alliero vil dog ta ned og lagre markiser, samt satte disse opp igjen.

Terrasser og balkonger kan ikke benyttes av beboerne når det arbeides på vedkommende side av blokken, heller utenfor arbeidstid eller i helgene.

I garasjene vil det bli nødvendig å kjøre ut alle biler når det skal arbeides i vedkommende garasje. Biler kan da parkeres på gjesteplasser i andre blokker så langt det er plass. Likeledes må alt som ellers er lagret i garasjene fjernes før arbeidet starter.

Arbeidet forventes å kunne starte i mars 2022. Det vil bli gitt beskjed i rimelig tid om når arbeidet starer på den enkelte blokk/side.

3.5 Økonomi

3.5.1 Budsjett

OBOS Prosjekt satt opp dette budsjettet for prosjektet (alle tall i NOK, inkludert mva.):

Prosjektledelse:	100 000
Andre konsulenter:	880 000
Byggeledelse:	996 875
Entreprenør:	22 164 139
Byggherrereserve (ca 3 %):	653 842
Uforutsette kostnader (ca 10 %):	2 205 144
Sum budsjett:	**27 000 000**

Entreprenørkostnadene ligger noe over hva som ble lagt frem for den ekstraordinære generalforsamlingen i november 2020. Dette skyldes utviklingen i markedet med høyere materialkostnader, herunder at utenlandske arbeidere i større grad får arbeid i hjemlandet, Covid-19 og at entreprenørene har vunnet erfaringer med tilsvarende prosjekter med store skadeomfang.

Kostnadene til konsulenter og byggeledelse ligger nå under de tallene fra november 2020. Dette skyldes at arbeid kunne gjenbrukes.

Usikkerheten er søkt redusert gjennom at det gjennom forhandlinger med Alliero er oppnådd enighet om faste priser for flere av postene, blant annet for

betongreparasjoner, kontinuitetskoplinger og katodisk beskyttelse. OBOS Prosjekt oppfatter at tilbudet gjenspeiler konkurransen i markedet.

Det må understrekes at renteutviklingen i fremtiden er usikker. Styret vil også minne om at lånekostnadene bare er ett av flere forhold som styret må vurdere når man fastsetter de månedlige felleskostnadene.

1.5.1 Finansiering

Borettslaget har en viss egenkapital, men en rehabilitering i denne størrelsesorden vil kreve opptak av ytterligere fellesgjeld. Styret har i forbindelse med betongrehabiliteringen søkt om og fått indikativt tilbud på et lån på kr 27 mill. kr. Med den tilbudte rente på 1,9 %, fem års avdragsfrihet og 30 års nedbetalingstid vil borettslagets renteutgifter på det nye lånet de første 5 årene utgjøre kr. 513.600 pr. år, dvs. i gjennomsnitt ca. kr. 400 pr mnd. pr. leilighet, (noe mindre for de minste leilighetene og noe mere for de største leilighetene). Kostnadene for dette lånetvil øke med ytterligere ca. 660 kr/mnd/leilighet når det også betales avdrag på lånet.

Det må understrekes at renteutviklingen i fremtiden er usikker. Styret vil også minne om at lånekostnadene bare er ett av flere forhold som styret må vurdere når man fastsetter de månedlige felleskostnadene.

3.6 Særlig om blomsterkassene

Blomsterkassene på terrassene er ikke en del av bygningens bærende konstruksjon (de bærer kun sin egen vekt), og mindre skader på disse er ikke sikkerhetskritiske. Kassene vil derfor ikke bli skiftet ut med mindre de har skader av ett visst omfang.

3.7 Flertallskrav

Ettersom arbeidene (dessverre) ikke vi gi noen standardheving, men kun bidra til å utbedre/hindre forfall, kan styret i utgangspunktet selv beslutte å gjennomføre disse. Gitt prosjektets størrelse har styret likevel besluttet å legge saken frem for generalforsamlingen. Styret vil imidlertid understreke at man ikke ser det som noe alternativ å ikke utføre rehabiliteringen.

Ved den forrige ekstraordinære generalforsamlingen ble det reist spørsmål om hvilket flertallskrav som gjelder når en sak som denne fremmes for generalforsamlingen. Spørsmålet fikk da ingen praktisk betydning, ettersom det ikke var noe flertall for å starte prosjektet da. Styret har i ettertid tatt opp spørsmålet med Advokatene i OBOS, som bekrefter styrets oppfatning om at rehabiliteringssaken kan avgjøres ved alminnelig flertall. Styrets korrespondanse med Advokatene i OBOS om dette spørsmålet er lagt ut på Vibbo.

Ett opptak av lån med prioritet med pant i borettslagets eiendom foran innskuddene ville derimot kreve 2/3 flertall på generalforsamlingen. Styret kan imidlertid ikke se at det er behov for å tilby långiver en slik prioritet, ettersom innskuddsbeløpene er beskjedne.

3.8 Har du flere spørsmål?

Basert på erfaringen for det forrige elektroniske ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020 hadde styret svært gjerne sett at denne ekstraordinære generalforsamlingen kunne avvikles som et fysisk møte. Dagens covid-19 restriksjoner gjør det imidlertid svært krevende å avvikle et fysisk møte med mer enn 20 deltakere, og arrangementet blir umulig å holde med over 50 deltakere. Et fysisk møte ville antagelig også oppfattes som ekskluderende av de som ikke er komfortable med å stille på noe fysisk møte slik smittesituasjonen nå er i Oslo. Styret ser derfor ikke noe realistisk alternativ til en elektronisk generalforsamling.

Da vi er klar over at det nok er mange som har spørsmål de vil ønske svar på, vil det – i tillegg til den elektroniske generalforsamlingen – **bli holdt et Teamsmøte den 24. januar kl 18.00.** Her vil representanter for OBOS Prosjekt, Ødegaard og Lund og Alliero være til stede for å orientere om arbeidene og svare på spørsmål. Spørsmål du ønsker besvart i møtet kan også sendes på forhånd til maltrostskogen@styrerommet.no, sett da "Spørsmål til EGF" som emne.

For å delta på det nevnte Teamsmøtet gå inn på https://bit.ly/3HOixsu eller klikk på lenken som vil bli lagt ut på vibbo. Vi understreker at det ikke vil bli tatt noen beslutning på Teamsmøtet, votering skjer på den elektroniske generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om at borettslaget så snart som mulig iverksetter og lånefinansierer rehabilitering av betongskader som beskrevet i innkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokolltilførsel: Skrivefeil i protokollvitne, Per Fossum skal være Per Fosser.

Protokollen signeres av:

Protokollvitne: Karin Arnesen /s/

Protokollvitne: Per Fosser /s/

HUSORDENSREGLER FOR MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

1. INNLEDNING.

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

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Måltrostskogen Borettslag:

1. Borettslagsloven.

2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo)

3. Husordensreglene.

4. Generalforsamlingsvedtak.

5. Styrevedtak.

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

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

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

3. HENVENDELSER TIL STYRET

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

4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE

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

5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.

5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig

6. BRUK AV LEILIGHET.

6.1 Støy

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

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

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

6.2 Musikk og sang

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

6.3 Vann og avløp.

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

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

6.4 Brannvern.

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

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

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

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

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

- ikke støye i oppganger.

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

6.6 Næringsvirksomhet

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

6.7 Ventilasjon

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

Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.

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

6.8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.

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

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

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

8.4Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

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

10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

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

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

11. SØPPEL OG AVFALL.

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

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

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

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

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

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

12. DYREHOLD.

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

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

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

12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.

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

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

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

13. FELLESAREAL UTENDØRS.

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

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

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

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

14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.

14.1 Gang- og sykkelveier.

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

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

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

15 BRUK AV GARASJEANLEGGET

15.1 Parkeringsplasser.

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

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

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

15.2 Bruk av garasjen.

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

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

15.3 Utleie av garasjeplass.

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

15.4 Lading av elbiler eller hybridbiler.

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

15.5 Brannvern i garasjeanlegg.

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

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

16 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

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

17 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE.

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst fire og høyst seks andre medlemmer. Det kan dessuten velges inntil to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Måltrostskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 22. juni 2023

Selskapsnummer: 559

OBOS

Velkommen til årsmøte i Måltrostskogen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 12:00 og lukker 22. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/559

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

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

Fysisk og digitalt møte med Hjelpende hånd

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Lasse Mausehund og Oskar Hanson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

3.2 Bakgrunn for at saken legges frem for beboerne

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

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

3.3 Historie og kontekst

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

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

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

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

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

Voksenskogen (86 enheter)

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

Himstadplassen (137 enheter)

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

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

- Setra: 275 enheter, 28.7%

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

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

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

3.4 Styrets vurdering av potensialet for forbedringer i HVS

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Styrets arbeid med å evaluere alternativer til HVS

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

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

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

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

3.6 Styrets anbefaling og grunnlag for vurdering

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

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

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

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

Kundene til 1HH har gitt selskapet gode referanser, og styret har opplevd selskapet som transparent, profesjonelt og tilpasningsdyktig gjennom hele prosessen. 1HH tilbyr borettslaget de samme tjenestene HVS leverer i dag, men kan også tilby snekker, elektriker, rørlegger og andre eiendomstjenester til konkurransedyktige priser gjennom et etablert leverandørnettverk.

1HH bruker en digital kommunikasjons – og rapporterings-plattform kalt "Lettstyrt". Dette er en web-basert portal som gir styret tilgang til løpende rapporter/dokumentasjon på utført arbeid, oversikt over ad-hoc oppgaver og annen kommunikasjon med vaktmester. Styret har fått en introduksjon til plattformen, og den fremsto svært brukervennlig og intuitiv, og kan brukes av alle medlemmer i styret uten særlig behov for opplæring.

Snømåking, både vha. maskin og for hånd (hvor/når behov), er en del av vaktmestertjenesten styret har hatt stort fokus på gjennom vurdering av alternativene. Også på dette området har 1HH fått gode referanser fra sine kunder, herunder jobben de gjorde for Himstadplassen vinteren 2023 som styret i sistnevnte var mer fornøyd med enn hva HVS leverte tidligere. Men, 1HH er, i likhet med alle alternativer inkludert HVS, sårbar for større snøfall på kort varsel hvor mange kunder trenger brøyting samtidig og «kabalen» ikke går opp. Styret opplever derimot at 1HH har forståelse for problemstillingen, og at de digitale kommunikasjonsverktøyene inkludert i leveransen vil gi borettslaget en god oversikt over evt. mangler i leveransen og når de vil rettes, for eksempel manglende brøyting ved større snøfall. Denne type rapportering har ikke HVS egnet å gi vårt borettslag, og selv gjentatte forespørsler fra styret om forbedret kommunikasjon fra HVS i slike situasjoner, har sistnevnte ikke gjennomført noen endringer eller indikert at de vil forbedre seg.

Under dagens avtale med HVS er borettslaget svært sårbar for kort- og langtidsfravær hos enkeltpersoner i HVS, gitt at sistnevnte kun har 3 faste ansatte og kvaliteten på vikarer er ukjent. 1HH har mer enn 10 ganger flere kunder enn HVS, og er vesentlig bedre skikket til å håndtere uforutsette hendelser, både på personal og utstyrs-siden. 1HH kan

også vise til solid økonomi over flere år som viser at de klarer å drifte bærekraftig og levere tjenester kundene vil betale for.

Og, dersom 1HH ikke skulle levere som forventet, har borettslaget mulighet til å tre ut av avtalen på relativt kort tid og velge en av de andre leverandørene vi har vurdert, eventuelt sette i gang en større anbudsprosess. Denne muligheten har vi ikke dersom vi fortsetter med HVS, da muligheten for å tre ut av avtalen med HVS (i dagens struktur) kun forekommer en gang i året (hver januar), jf. tidligere beskrevet vedtekter.

3.7 Kort introduksjon til 1 Hjelpende Hånd AS

1HH er en totalleverandører av servicetjenester for drift av eiendom, og har i dag mer enn 85 faste kunder i Oslo-regionen. 1HH tilbyr vedlikehold og drift til sameier, borettslag og næringseiendom, og er en del av drifts- og forvaltningskonsernet Sefbo AS, sistnevnte har en omsetning på ca. NOK 550 millioner (i 2021). 1HH hadde i 2022 inntekter på ca. NOK 30 millioner, og et årsresultat på ca. NOK 3.5 millioner. I både 2021 og 2020 hadde selskapet ca. samme nivå på omsetning og årsresultat som i 2022.

3.8 Effekt felleskostnader hvis vi bytter til 1HH

Styret vil alltid tilpasse nivået på felleskostnadene etter borettslagets kostnader, samtidig som vi påser at borettslagets samlede økonomi er bærekraftig på sikt. Dersom vi inngår en avtale med 1HH fra og med januar 2024, er det ingen automatikk i at felleskostnadene vil reduseres med beløpet vi sparer ved å avslutte samarbeidet med HVS da det er mange faktorer utenfor styrets kontroll som kan medføre et høyere nivå på felleskostnadene, herunder spesielt rentenivå og avslutning av den avdragsfrie perioden på lånene våre. Men, styret vil kontinuerlig vurdere hvorvidt det er mulighet for å redusere felleskostnadene, og en vesentlig reduksjon av kostnad til vaktmestertjenester vil være en positiv bidragsyter til dette, både på kort- og lang sikt.

Avslutning av samarbeidet med HVS innebærer også at vi trer ut av sameiet HVS, og at vi i løpet av 2024 mottar vår andel av verdijustert egenkapital pr årsskiftet 2023/2024 i HVS i henhold til sistnevntes vedtekter. Egenkapitalen pr 1.1.2023 var 2.861.901, før utbetaling til Himstadplassen av deres andel av egenkapitalen. Utbetalingen til Måltrostskogen, dersom vi trekker oss ut fra og med 2024, vil avhenge av den økonomiske utviklingen i HVS gjennom 2023, men styret vurderer det som sannsynlig at utbetalingen vil være i størrelsesorden NOK 200 000,-.

3.9 Fysisk og digitalt møte med 1HH

For å gi beboerne et best mulig grunnlag for beslutning under generalforsamlingen, vil styret arrangere et møte med representanter fra 1HH, mandag 19.6.23 mellom kl. 19 og 20. Møtet vil gjennomføres både fysisk (oppmøte i styrerommet, AØ1), og digital (via Teams).

Formålet med møtet er å gi beboerne mulighet til å

a) Bli kjent med 1HH fra selskapets selv, og

b) Stille spørsmål om selskapet, leveransen/tjenestene i tilbudet, pris og/eller andre forhold relatert vaktmestertjenesten

Første del vil trolig ta 10-15min, resterende tid settes av til spørsmål fra beboerne – møtet avsluttes når sistnevnte er ferdigstilt, senest kl. 20.

Merk at møtet ikke vil omhandle selve prosessen og/eller nåværende forhold til HVS; dersom det kommer mange spørsmål til dette temaet som beboerne ønsker dekket i plenum, kan møtet utvides til etter kl. 20, hvor siste del ikke inkluderer representanter fra 1HH.

For å få et mest mulig effektivt møte anbefaler vi alle beboere som har spørsmål til 1HH sender disse inn til styret så snart som mulig (seneste søndag 18.6), enten via meldingsfunksjonen på Vibbo («Kontakt styret»), epost-adressen maltrostskogen@styrerommet.no, eller i postkassen til styremedlem Haakon Martinsen (Grindbakken 14). Styret vil publisere spørsmålene vi har fått inn under et eget innlegg på Vibbo, lagt ut mandag 19.6 i forkant av møtet med 1HH. Spørsmål sendt inn på forhånd vil gis prioritert versus de som stilles av beboere under møtet, enten digitalt eller via Teams.

Forslag til vedtak
Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å avslutte samarbeidet med HVS fra og med 1. januar 2024, herunder at borettslaget fra samme dato ikke lenger er medeier i HVS, og inngår en avtale om levering av vaktmestertjenester fra 1HH fra samme tidspunkt (på de vilkår beskrevet tidligere i denne teksten).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 15.06.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.23
Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Måltrostskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lasse Mausehund og Oskar Hanson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Bytte av vaktmester – inngå avtale med 1 Hjelpende Hånd, avslutte samarbeidet med Hovseter Vaktmestersentral fra og med januar 2024

Den ekstraordinære generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å avslutte samarbeidet med HVS fra og med 1. januar 2024, herunder at borettslaget fra samme dato ikke lenger er medeier i HVS, og inngår en avtale om levering av vaktmestertjenester fra 1HH fra samme tidspunkt (på de vilkår beskrevet tidligere i denne teksten).

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 559

Måltrostskogen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Måltrostskogen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 10:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/559

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Måltrostskogen Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om utsendelse minimum 8 dager og maksimum 20 dager før generalforsamlingen. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Odd Stiansen som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Halfdan Nærland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf
2. Styrets arbeid 2023 - Måltrostskogen Borettslag.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 195 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg "Valgbrev 2024" for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Haakon Martinsen

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

- Halfdan Nærland
- Kirsten Barrum

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

- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Vedlegg

1. Valgbrev 2024.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Haakon Martinsen

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

- Ronny Andre Eikeset

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Martin Alvheim
- Wenche Wangen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		**Styreperiode**
Leder	Odd Stiansen	2022 – 2024
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	2023 – 2025
Styremedlem	Kirsten Hilde Barrum	2022 – 2024
Styremedlem	Haakon Martinsen	2022 – 2024
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	2023 – 2025
Styremedlem	Tore Solheim	2023 – 2025
Varamedlem	Oskar Hanson	2023 – 2024
Varamedlem	Marius Johansen	2023 – 2024

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Odd Stiansen	2023 – 2024
Varadelegert	
Ronny Andre Eikeset	2023 – 2024

Valgkomiteen

Martin Alvheim	2023 – 2024
Wenche Wangen	2023 – 2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post maltrostskogen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

Måltrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid er nærmere omtalt på side 25 i innkallingen.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra ENOVA og noe økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og dette skyldes i stor grad betongrehabilitering.

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.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % 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 2024, 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 kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 5,7 % pr. mars 2024.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% fra 2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Styret vurderer fortløpende nivået på felleskostnader.

Vaktmestertjenester
Fra og med januar 2024 har borettslaget byttet leverandør av vaktmestertjenester fra Hovseter Vaktmestersentral til 1 Hjelpende Hånd AS. Dette medfører en vesentlig reduksjon i kostnader til vaktmester i 2024 relativt til tidligere år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

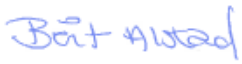
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 19. Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 081 813**	**3 362 145**	**1 081 813**	**1 514 492**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 085 556	-18 232 451	-578 276	-1 761 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 354	11 140	11 400	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	11 037 460	15 962 540	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 500 000	0	0	-514 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 455	-569	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-24 123	-20 992	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**432 680**	**-2 280 332**	**-566 876**	**-2 275 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 514 493**	**1 081 813**	**514 937**	**-761 008**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 739 216	2 525 538
Kortsiktig gjeld	-224 723	-1 443 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 514 493**	**1 081 813**

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 223 466	5 618 211	6 173 000	5 940 000
Innbetalinger		1 646	0	0	0
Andre inntekter	3	68 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 293 862**	**5 618 211**	**6 173 000**	**5 940 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 129	-83 235	-84 363	-115 000
Styrehonorar	5	-195 000	-201 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	-8 354	-11 140	-11 400	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-9 700	-9 700
Andre honorarer		0	0	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-143 170	-137 395	-144 262	-153 000
Konsulenthonorar	7	-541 127	-14 535	-150 000	-50 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-6 210 268	-18 643 285	-170 000	-250 000
Forsikringer		-404 819	-468 153	-368 671	-445 000
Kommunale avgifter	9	-1 263 670	-986 290	-1 066 738	-1 241 000
Kostnader sameie	22	0	31 093	0	0
Energi/fyring		-653 599	-808 829	-680 294	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 449	-604 828	-423 664	-440 600
Andre driftskostnader	10	-819 885	-863 478	-762 984	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 782 920**	**-22 821 899**	**-4 113 276**	**-4 425 500**
DRIFTSRESULTAT		**-4 489 058**	**-17 203 688**	**2 059 724**	**1 514 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 875	87 069	0	0
Finanskostnader	12	-2 703 373	-1 115 832	-2 638 000	-3 276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 596 498**	**-1 028 763**	**-2 638 000**	**-3 276 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 085 556**	**-18 232 451**	**-578 276**	**-1 761 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-7 085 556	-18 232 451		

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	277 290	253 166
Andre varige driftsmidler	14	1	8 355
Miljøbankkonto, øremerket		163 123	114 210
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 640 413**	**50 575 731**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		140	185 223
Driftskonto OBOS-banken		614 341	750 855
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 131
Sparekonto OBOS-banken		1 124 734	1 584 328
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**1 739 216**	**2 525 538**
SUM EIENDELER		**52 379 629**	**53 101 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-30 127 593	-23 042 037
SUM EGENKAPITAL		**-30 116 993**	**-23 031 437**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 672 000	52 134 540
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	159 099	113 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		**82 271 899**	**74 688 981**

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		200 030	1 423 546
Skyldige offentlige avgifter	19	829	6 858
Påløpte renter		17 983	10 712
Annen kortsiktig gjeld	20	5 881	2 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 723**	**1 443 725**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 379 629**	**53 101 269**
Pantstillelse	21	85 940 800	85 940 800
Garantiansvar	22	586 907	666 052

Oslo, 14.03.2024

STYRET I MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 869 264
Eiendomsskatt	202 572
Avregning Elbil	126 430
Ekstra kjellerbod	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 224 666**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 223 466**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd, Enova	68 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 750**

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 125
Påløpte feriepenger	-5 881
Arbeidsgiveravgift	-34 123
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 129**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-524 113
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 858
SUM KONSULENTHONORAR	**-541 127**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-287 337
Drift/vedlikehold VVS	-38 604
Drift/vedlikehold elektro	-82 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 001
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 750
Betongrehabilitering	-5 488 546
Kostnader dugnader	-2 142
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 210 268**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-202 748
Vann- og avløpsavgift	-704 087
Renovasjonsavgift	-356 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 263 670**

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-694
Container	-50 345
Driftsmateriell	-22 909
Lyspærer og sikringer	-3 408
Vaktmestertjenester	-477 682
Renhold ved firmaer	-219 216
Andre fremmede tjenester	-23 849
Trykksaker	-4 198
Andre kontorkostnader	-142
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-14 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-819 885**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 861
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 640
Andre renteinntekter	3 482
SUM FINANSINNTEKTER	**106 875**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 674 738
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 028 635
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 703 373**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	**49 130 881**

Tomten ble kjøpt i 1984.
Gnr.33/bnr.2314
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilgang 2018	55 700
Avskrevet tidligere	-47 345
Avskrevet i år	-8 354
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 354**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 24 år.

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

HANDELSBANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-15 962 540
Økning i år	-11 037 460
Nedbetalt tidligere	11 037 460
Nedbetalt i år	-7 537 460
	-23 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-59 672 000**

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. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

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.

Leilighetsnr	**HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024**	**HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2027**
	2500	600
110, 111, 114, 115, 118, 119	2500	600
120, 121, 124, 125, 126, 127	2500	600
227	2500	600
106, 112, 113, 122, 123, 228	3050	750
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	3250	800
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	3250	800
1025, 1027	3250	800
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	3450	850
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	3450	850
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	3450	850
3023, 3024, 3025, 3026	3450	850
101, 107, 116, 117	3650	850
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	3850	900
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	3850	900
1023, 1026	3850	900
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	4050	950
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	4050	950
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	4050	950
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	4050	950
2024, 2025, 2026	4050	950

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-159 099
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-159 099**

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-829**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 881
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 881**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	**82 112 800**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 9,689 % av Hovseter Vaktmestersentral pr. 31.12.23.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 2022 og utgjør kr 586 907.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra 2022. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i Hovseter Vaktmestersentral for 2022 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostnader". Fra 01.01.24 har borettslaget trådt ut av avtalen med Hovseter Vaktmestersentral, slik at fra 2024 har ikke lenger borettslaget eierandel eller garantiansvar i vaktmestersentralen.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Informasjon om borettslaget er tilgjengelig på https://vibbo.no/maltrostskogen. Her kan du også sende meldinger til styret.

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.

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Fullført betongrehabilitering. Rehabilitering av rekkverk på østsiden. Ny trapp mellom Grindbakken 10 og 12. Felt diverse større trær.

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 Øverlandsvei 1.Enkelte trær ble felt i Grindbakken.

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

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

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

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

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

2014 Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2014.

2013 Skifte av varmtvannsberederne i begge berederrom.

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557512965990 Signert OS, RAE, KHB, HM, GS, TS

Styrets arbeid

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 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.

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. Ved overtakelse ble det anbefalt bruk av vann tilsatt «Fresh Cotton», et svanemerket vaskemiddel som blant annet fås kjøpt hos Clas Ohlson. Gjenstående smuss skures vekk med myk børste/svamp. Styret har fått tilbakemelding om at «Fresh Cotton» ikke lenger er tilgjengelig, og har tatt kontakt med Alliero for å få en oppdatert anbefaling.

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.

Ny vaktmestertjeneste fra 1. januar 2024

På ekstraordinær generalforsamling i juni 2024 ble det besluttet å si opp avtalen med Hovseter Vaktmestersentral («HVS») om vaktmestertjenester med virkning fra 1.1.2024. Dette innebærer også at borettslaget fra samme tidspunkt ikke lenger er medeier i HVS, og at vi vil få utbetalt vår andel av egenkapitalen i HVS når regnskapet for HVS for 2023 er klart.

Det ble høsten 2023 inngått avtale med 1 Hjelpende Hånd om leveranse av vaktmestertjenester fra 1. januar 2024, til en pris som ligger godt under hva vi betalte til HVS. Styret er klar over at det har vært noen utfordringer med vintervedlikeholdet, og vil ha et evalueringsmøte med 1 Hjelpende Hånd i vår.

Ny leverandør av internett fra 1. mai 2023

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

OpenNet har bygget et nytt punkt-til-punkt fibernett for borettslaget, hvor hver enkelt enhet har en dedikert fiberlinje med en internetthastighet på 1000/1000 Mbit/s. I avtalen med OpenNet belastes borettslaget kostnaden for internett og leie av tilhørende trådløs ruter, mens den enkelte selv kan velge å tegne et TV og/eller strømme-abonnement/pakker. Styret oppfatter at denne tjenesten har fungert tilfredsstillende.

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.

Energi- og miljøkartlegging

Energikartlegging

Styret engasjerte OBOS Prosjekt til å levere en energi- og miljøkartleggingsrapport, som ble ferdigstilt i 2023.

Borettslaget fikk støtte fra Enova til utarbeidelse av rapporten, og nettokostnaden for borettslaget ble estimert til ca. 56 000 kr (inkl. MVA).

Rapporten peker på at vegger og dører/vinduer er rehabilitert forholdsvis nylig, og at det ikke er aktuelt å gjøre noe med disse nå. De fleste øvrige tiltak, inkludert solceller på taket, synes ikke å være lønnsomme i øyeblikket. Det eneste unntaket er at det kan være aktuelt å på mulighetene for bergvarme etter at kommunens vanntunellprosjekt er ferdig.

Uteområder

Ny trapp i Grindbakken

Trappen mellom Grindbakken 10 og 12 ble fornyet sommeren 2023. Den nye trappen har varmekabler, og er utført i langt mer varige materialer enn den gamle.

Utbedring av lekeplasser

«Lekeplassgruppen», som består av 4 personer fra styret og 2 representanter fra beboerne, har som formål 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.

Det er besluttet å kjøpe inn et klatrestativ, «Storkens rede» som vil bli montert på nedre lekeplass rett før eller like etter sommerferien 2024. Samtidig vil også de lekeapparatene vi alt har bli utbedret/reparert der hvor det er nødvendig.

Grøntutvalg

Styret har ønsket å få etablert et grøntutvalg, som kan gjøre en innsats for våre ganske store uteområder. Utvalget har startet med arealet mellom Grindbakken 4 og 6. Vi skulle gjerne sett at utvalget hadde rukket over mer, men det vil forutsette at flere interesserte melder seg. Dersom du vil gjøre en innsats på/for uteområdene, er det fint om du tar kontakt med styret.

Trefelling

Senhøstes 2023 felte borettslaget diverse trær med bistand frå Abrahamsen Trefelling. Det ble fjernet noen råtne trær som var nokså store, samt endel trær som var i ferd med å ta utsikten fra stuesiden. Det gjenstår 4 trær i AØ som firmaet har lovet å ta før sommeren 2024.

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.

Evaluering av kort- og langsiktige vedlikeholdsbehov

Implementering av digital vedlikeholdsoversikt

Styret benytter 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

Takene våre ble sist tekket i 2000/2001, og uavhengig om vi ønsker å plassere solceller på en/flere blokker ønsker styret en vurdering av hvorvidt taket bør/må utbedres i løpet av de neste årene. Preliminære vurderinger fra potensielle leverandører tilsier at tilstandene til takene er god, og styret har ikke indikasjoner på at taket til en/flere blokker må utbedres de nærmeste årene. Men styret ønsker å gjennomføre en teknisk vurdering av alle takenes tilstand i løpet av våren/sommeren 2024 for å få et godt grunnlag for videre behandling.

Behovet for fremtidig rehabilitering av borettslagets røropplegg

Det felles røropplegget er i likhet med resten av bygget snart 40 år gammelt, og det er viktig at dette behandles forsiktig, særlig ved rehabilitering av kjøkken og våtrom. Foreløpig synes det å være få av våre jevnaldrende naboborettslag/-sameier som har skiftet ut røropplegget. Erfaringene fra de som har gjort dette arbeidet indikerer at utskifting av felles røropplegg ikke nødvendigvis behøver å innebære(ny) rehabilitering av badene, i alle fall ikke dersom man er villig til å akseptere nye, synlige rør.

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. Det ble gjennomført et ordinært ettersyn i 2022.

Hjertestartere

Borettslaget fikk installert 3 hjertestartere høsten 2023. Disse er plassert hhv i AØ 7, GB 4 og GB 12. Hjertestarterne er plassert rett utenfor inngangsdørene i varmeskap og er tilgjengelige både for beboere og forbigående uten at man er avhengig av nøkler. Dessuten er hjertestarterne registrert hos 113.no.

Trafikk, is og andre risikoelementer på gangveiene

Det er i dag mer kjøring enn før på gangveiene foran blokkene. Det samme 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.

Økonomistyring

I tillegg til inngåelse av avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester og avtale med ny internett-leverandør (se egne avsnitt), har styret gjennom det siste året løpende hatt fokus på å redusere kostnader ved gjennomgang av avtalene med våre viktigste leverandører.

Pr april 2024 er det ikke planlagt investeringer eller vedlikeholdsarbeid som krever opptak av nye lån. Rentenivået på de eksisterende lånene er imidlertid steget betydelig i de senere årene, og for ett av de to lånene går den avtalte avdragsfrie perioden ut 1. juli 2024.

Basert på innspill fra flere andelseiere som ønsker å redusere behovet for en økning av felleskostnadene nå, er styret pr mai 2024 i kontakt med nåværende og alternative långivere for å inngå nye låneavtaler som innebærer at nedbetalingen utsettes noe. **Dette innebærer også at oppstillingen på side 21 i dette hefte, med overskriften «HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024» ikke reflekterer de forventninger styret pr mai 2024 har til felleskostnadenes utvikling i 2024.** Styret vil legge ut ny informasjon på Vibbo når nye låneavtaler er inngått.

Valgbrev 2024

Valgkomiteen

03.05.2024

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen Borettslag

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Odd Stiansen
Styremedlem	Haakon Martinsen
Styremedlem	Kirsten Barrum

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

Varamedlem	Oskar Hansson
Varamedlem	Marius Johansen

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Odd Stiansen — Grindbakken 12

Varadelegert
Ronny Andre Eikeset — Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

0559 Måltrostskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

Som styrets leder foreslås:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14

B. Som varamedlemmer foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Martin Alvheim	Adresse: Grindbakken 16
Navn: Wenche Wangen	Adresse: Grindbakken 14

Dato……3/5 2024…… I valgkomiteen for Måltrostskogen Borettslag

……Martin Alvheim.....…….. ……Wenche Wangen……..

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.24
Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Måltrostskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Odd Stiansen som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Halfdan Nærland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2023

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 195 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Haakon Martinsen

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Halfdan Nærland

☐ Kirsten Barrum

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Oskar Hansson

☐ Øyvind Fykse Engelschøin

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Haakon Martinsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ronny Andre Eikeset

Sak 9 Valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- ☐ Martin Alvheim
- ☐ Wenche Wangen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Måltrostskogen Borettslag

---

Møtedato: 23.05.2023
Møtetidspunkt: kl. 18.00
Møtested: Grindbakken skole

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Odd Stiansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Odd Stiansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitne ble

   Hanne Nesse foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

Som styremedlem for 2 år, ble Tore Solheim foreslått.
Vedtak: Valgt

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

Som varamedlem for 1 år, ble Oskar Hansson foreslått.
Vedtak: Valgt

8. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Odd Stiansen
Varadelegert Ronny Andre Eikeset
Vedtak: Valgt

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

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

Delegert Odd Stiansen
Varadelegert Ronny Andre Eikeset
Vedtak: Valgt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

Forslag til vedtak:
Borettslaget anskaffer og monterer tre hjertestartere.

Vedtak: Vedtatt

12. Forslag fra styret – IN-ordning innføres ikke

Saksfremstilling:

Bakgrunn Til generalforsamlingen i mai 2022 ble det fremmet forslag om vurdering av IN-ordning i borettslaget. En IN-ordning gir andelseierne mulighet til å foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld som følger deres andel i borettslaget. Tiltredelse til IN-ordningen må vedtas av generalforsamlingen, og det må inngås avtale mellom borettslaget og OBOS for administrasjon og oppfølgning 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 x (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 fordelen 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 fordelen for andelseiere dessuten er begrenset og usikker, foreslår styret at borettslaget ikke innfører IN-ordning i 2023. Den ikke-kvantitative verdien av å gi andelseiere mulighet til å kontrollere forvaltningen av egen fellesgjeld anses ikke stor nok til å endre denne anbefalingen. Dersom gebyrene fra OBOS og/eller finansieringsmulighetene for borettslaget endrer seg vesentlig, vil styret på nytt vurdere attraktiviteten av å innføre IN-ordning.

Forslag til vedtak:

Borettslaget innfører ikke noen IN-ordning i 2023.

Vedtak: Vedtatt

13. Forslag fra styret – revisjon av husordensreglene

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

• Betongrehabiliteringen krever begrensninger på hva man kan gjøre på terrasser og balkonger

• En del bestemmelser er i praksis gått ut av bruk, eller fremstår som gammelmodige (for eksempel middagspausen for banking/boring mellom 17-19)

• Ny terminologi i den nye borettslagsloven, andelseierne er ikke lenger leietakere.

Se vedlegg side 37 i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Endringer av husordensreglene vedtas.

Vedtak: Vedtatt

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

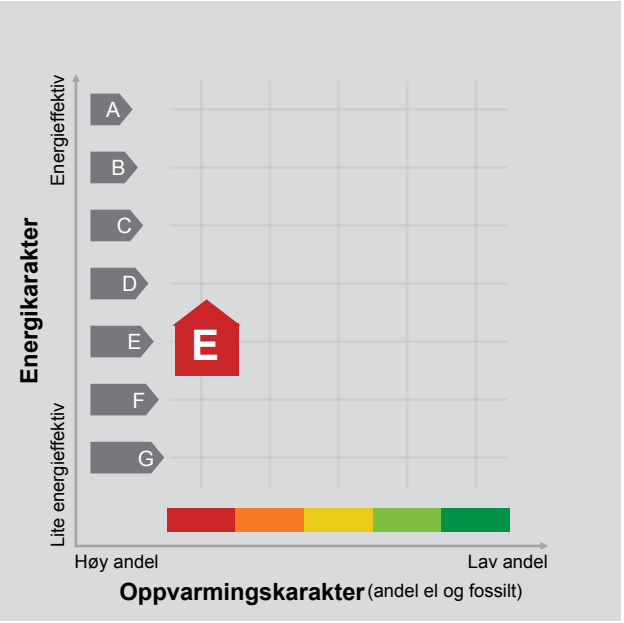
Møteleder
Navn: Odd Stiansen

Fører av protokollen
Navn: Bjørnar Sollie

Protokollvitne 1
Navn: Hanne Nesse

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 6
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928866
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	32e3e5c0-f0d5-4c03-b2e2-eadc5a700f5d
Dato	24.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grindbakken 6
Postnummer: 0764
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 24.05.2024 8:23:59
Energimerkenummer: 32e3e5c0-f0d5-4c03-b2e2-eadc5a700f5d

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 2314
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80928866

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	85 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 102 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 766 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 102 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 102 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 102 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

7830923 559/3012 23.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.05.2024.

Boligselskap:	559 Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.441.917
Andelseier:	Christian Aarvold Hofland Olatz Telleria Larranaga
Leieobjektnr:	3012
Adresse:	Grindbakken 6, 0764 OSLO
Andelsnummer:	94
Borettsinnskudd:	kr 208.000,–
Hjemmeside:	http://web1.herborvi.no/0559

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

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

- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles av styret via maltrostskogen@styrerommet.no. Nøkkelbestillinger belastes den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via Hovseter Vaktmestersentral. Skilt til postkasse kan bestilles av Mister Minit på Røa. Postkasseskilt er påbudt.
- Klausuler: Ingen.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger samt garasje/parkering. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Utvendige grøntområder er fellesareal, ingen har enerett. Forandring/Utbedring av boligens eksteriør er søknadspliktig styret og kan samtidig være meldepliktig Plan- og Bygningsetaten. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.664,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.012,-	26.106,-	18.670,-	564.756,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Odd Stiansen Grindbakken 12, 764 OSLO, e-post: odd.stiansen@statkraft.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 94 i Måltrostskogen Borettslag, Organisasjonsnummer 950441917

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.05.2024 kl. 15.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.05.2024 kl. 15.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/267858-1/200 05.03.2019 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 6 000 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HOFLAND CHRISTIAN AARVOLD
FØDT: 01.01.1986 IDEELL: 1/2
TELLERIA LARRANAGA OLATZ
FØDT: 06.07.1983 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2019/267918-1/200 05.03.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 6 000 000
PANTHAVER : DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419522-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 2314 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.05.2024 kl. 15.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.05.2024 kl. 15.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/56416-1/105 09.11.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Måltrostskogen Borettslag
ORG.NR: 950 441 917

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/38994-1/105 12.12.1983 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2237
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

1984/51354-1/105 15.10.1984 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 25 775 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

1986/82879-1/105 17.12.1986 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 22 440 800

2004/85634-1/105 10.12.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/85630-1

2019/767392-1/200 03.07.2019 12:36 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 35 000 000
Panthaver: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3046038-1/200 18.09.2020 12:16 ** MASSETRANSPORT
FRA: HANDELSBANKEN

ORG.NR: 971 171 324
TIL: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1951767-1/200 07.01.2020 12:15 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047607-1/200 18.09.2020 13:46 ** MASSETRANSPORT

FRA: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
TIL: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/538942-1/200 19.05.2022 12:55 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 27 000 000
Panthaver: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1983/18957-1/105 04.07.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2236

1994/14985-1/105 17.03.1994 **MÅLEBREV**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
GRINDBAKKEN 6

Dato: 23.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491672
7830925

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2314

Vi viser til bestilling av 20240523 for GRINDBAKKEN 6.

GNR. 33 BNR. 2314

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

17790 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

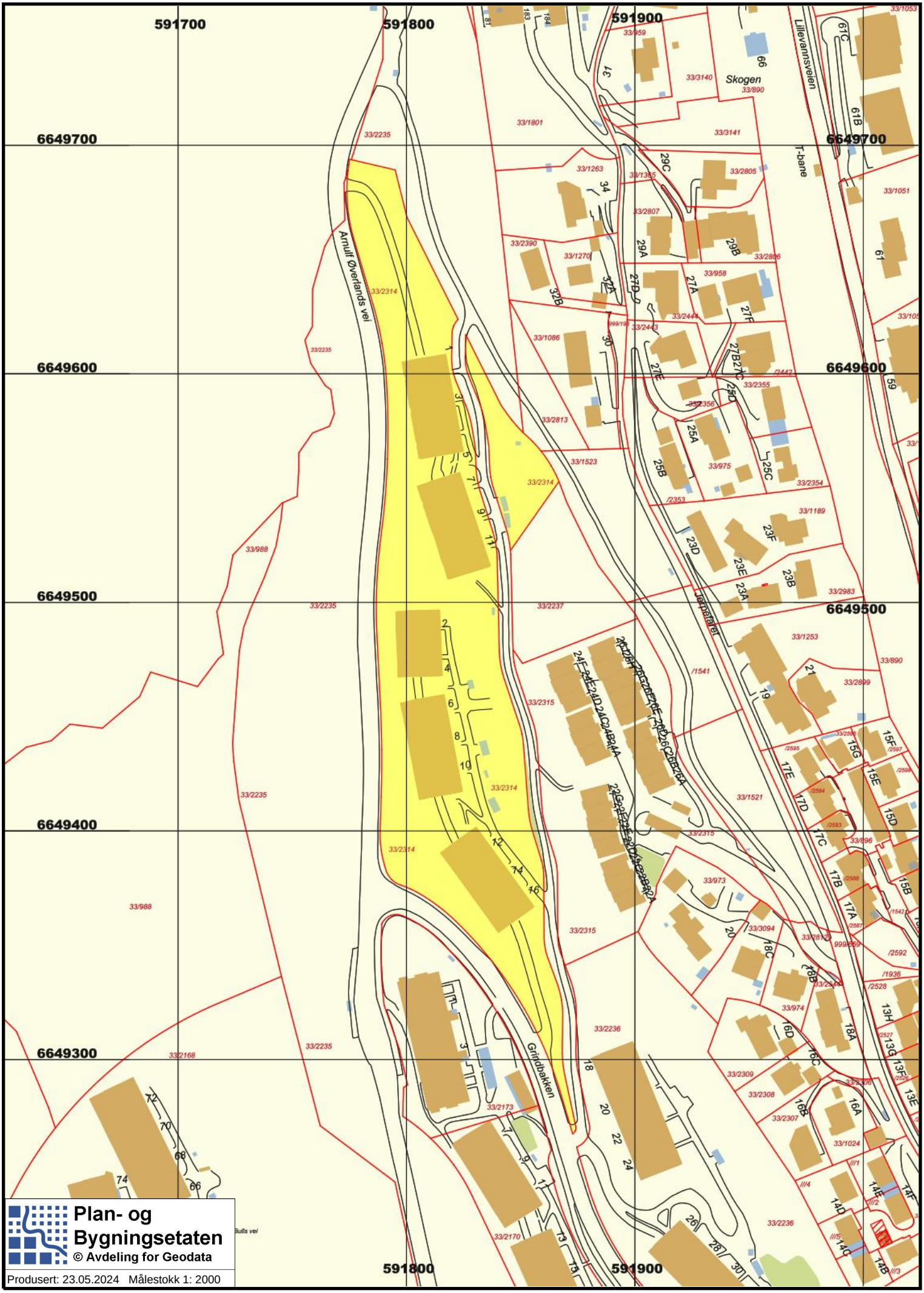
Målestokk= 1: 2000.

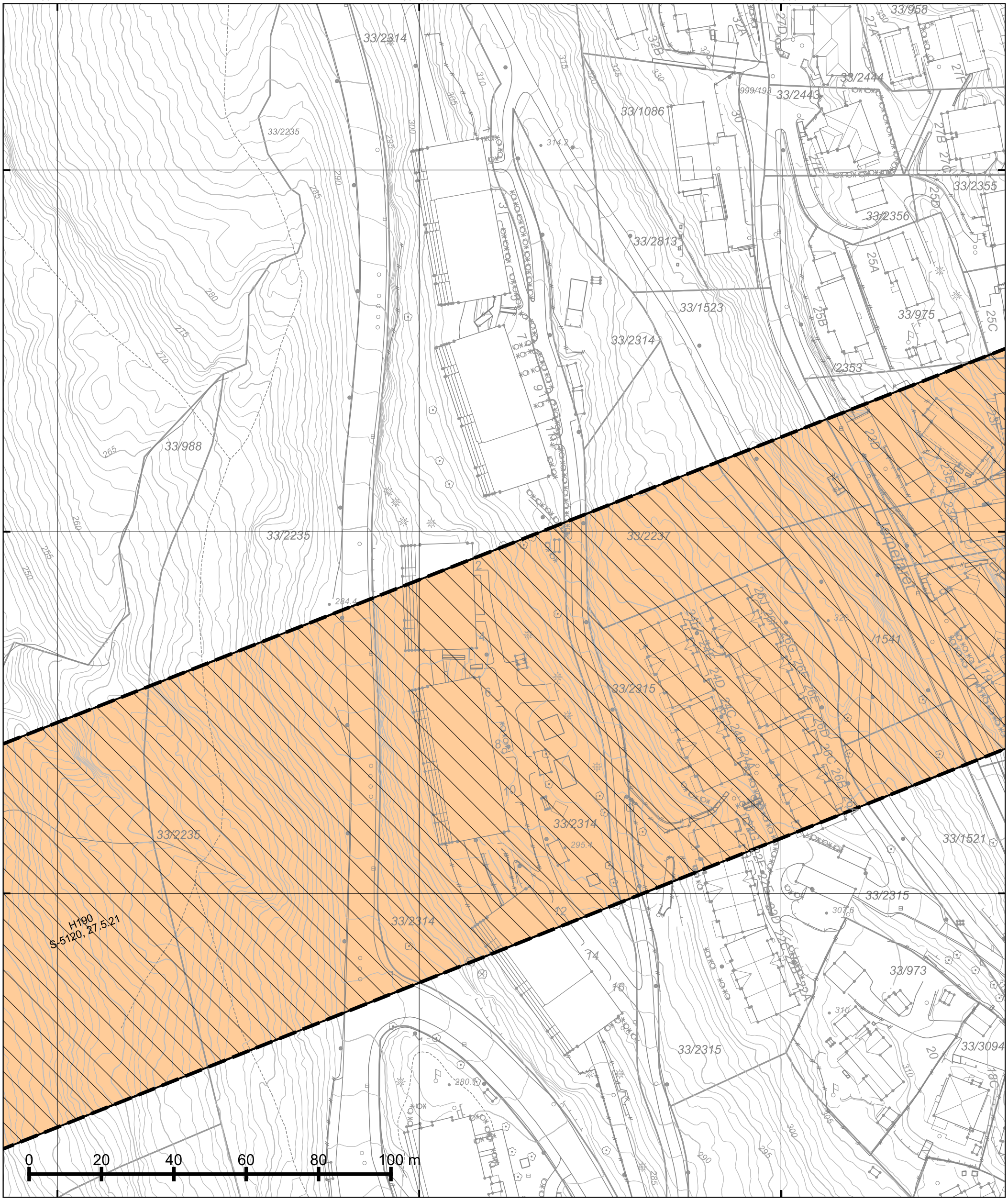
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591700
591800
591900
6649700
6649600
6649500
6649400
6649300
Amulf Øverlands vei
Lillevannsveien
T-bane
Jernbanevei
Grindbakken
Skogen
33/2235
33/2314
33/988
33/2237
33/2315
33/2236
33/2168
33/2173
33/2170
33/1801
33/1263
33/1355
33/2805
33/2807
33/2390
33/1270
33/2806
33/958
33/2443
33/1086
33/2813
33/1523
33/2355
33/2356
33/975
33/2354
33/1189
33/2983
33/1253
33/890
33/2899
33/1521
33/973
33/3094
33/974
33/2309
33/2308
33/2307
33/1024
33/1051
33/1053
33/959
33/3140
33/3141
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.05.2024 Målestokk 1: 2000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

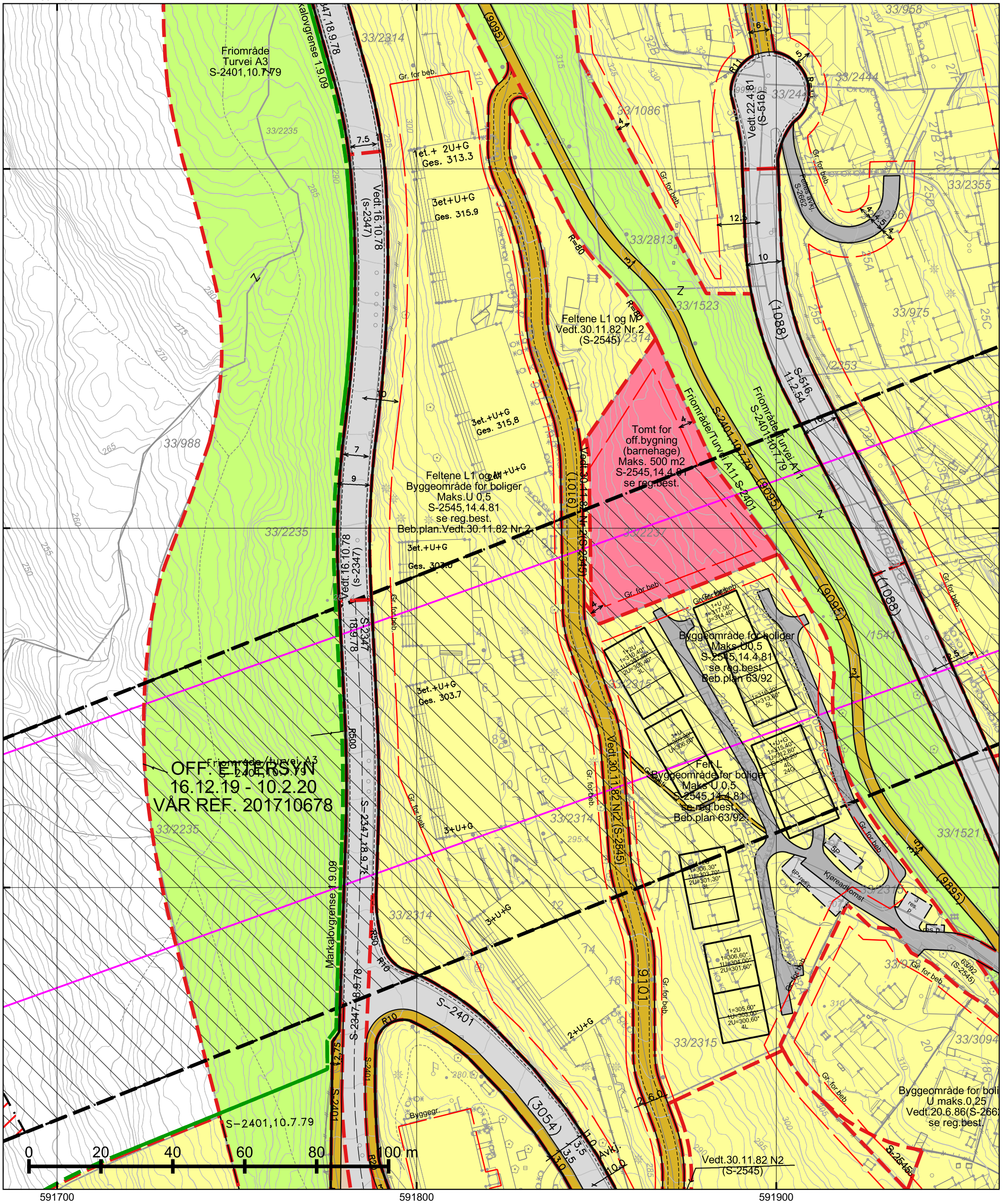
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130909/ 86491672
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRINDBAKKEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2314

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

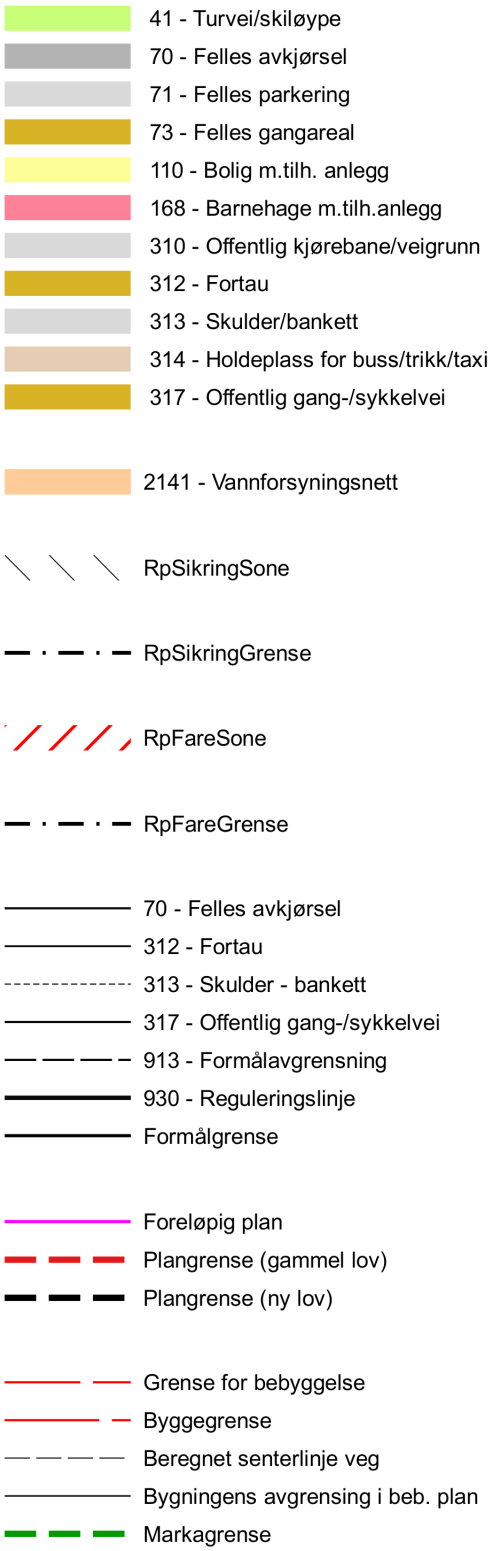
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

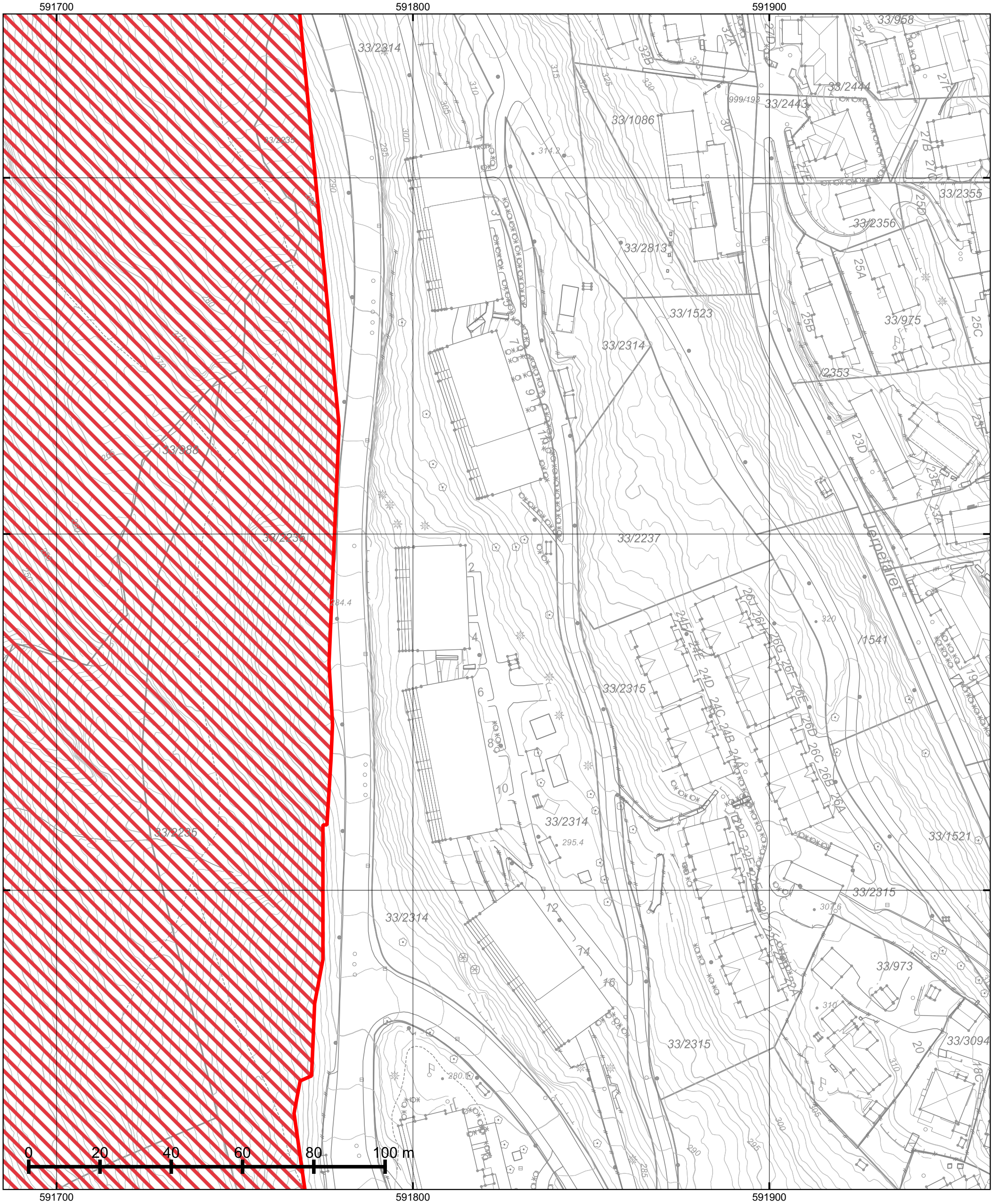
PlottID/Best.nr: 130909/ 86491672
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRINDBAKKEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2314

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

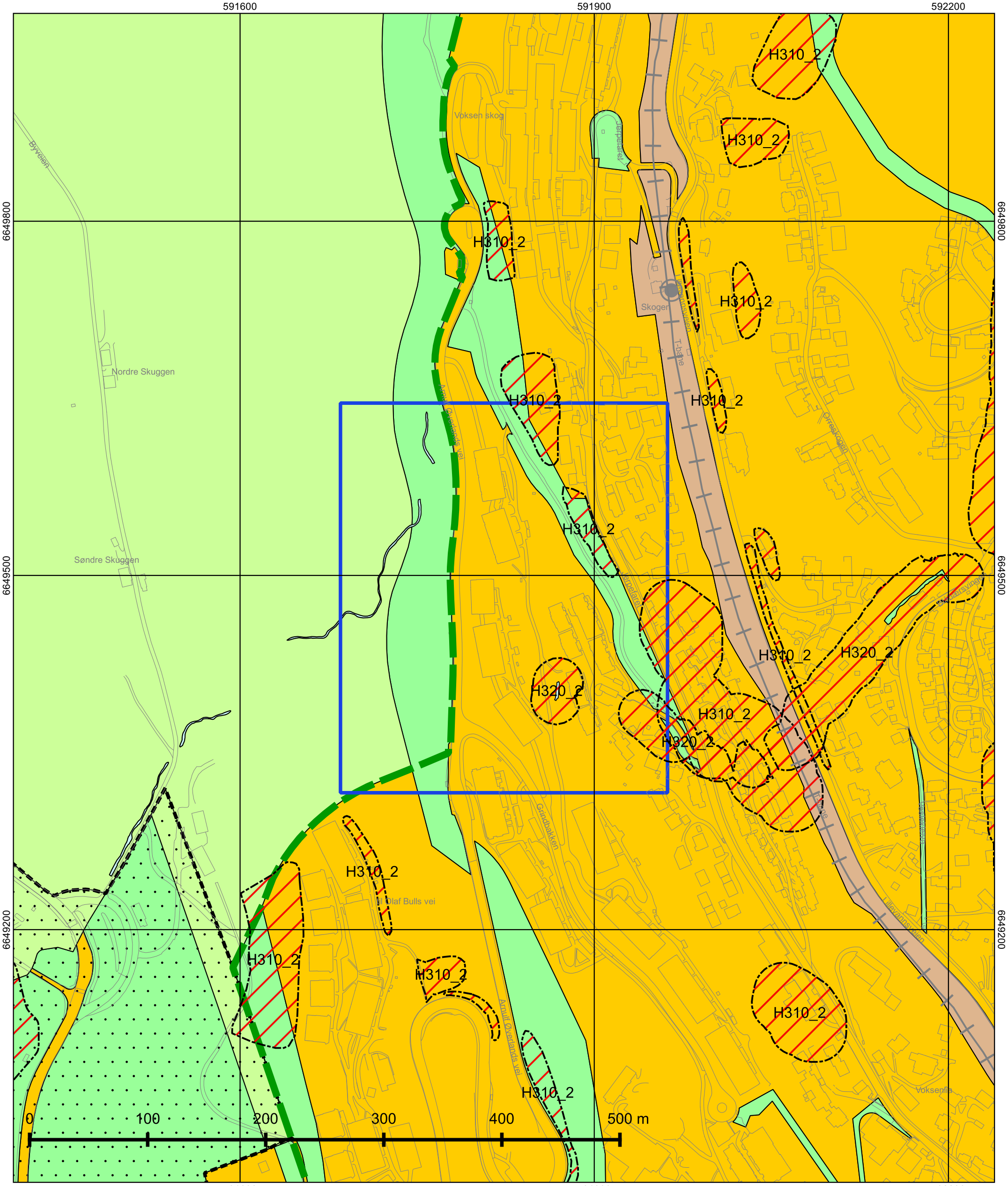
Dato: 23.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130909/ 86491672
Adresse: GRINDBAKKEN 6
Gnr/Bnr: 33/2314
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130909/86491672
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Perspektiv Artur Pawlik
Skjellveien 3 C
0198 OSLO

Dato: 14.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201111247-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjarne Alme | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 6	Eiendom:	33/2314/0/0
Tiltakshaver:	Perspektiv Artur Pawlik	Adresse:	Skjellveien 3 C, 0198 OSLO
Søker:	Perspektiv Artur Pawlik	Adresse:	Skjellveien 3 C, 0198 OSLO
Tiltakstype:	Terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 6

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Perspektiv Artur Pawlik, Skjellveien 3 C, 0198 OSLO, perspektiv.oslo@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ^III OSLO 5 • 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 15.juni 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 82/3947

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

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg — 18.5.84

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

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

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

Skj. c-15. A/NOVORD. 3000.

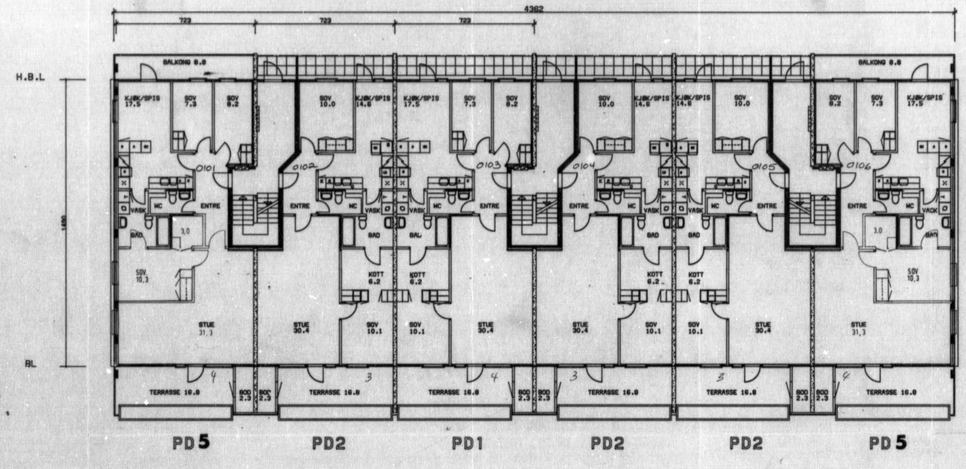
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	194019
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	24.05.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GRINDBAKKEN 6
Postadresse:	0764 OSLO
Matrikkel:	0301-33/2314

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 194019

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6-12-'82

8

SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTEGN.:
NAVN: AFM 3A

PROSJEKT JERPEFARET

FELT L1 | G.NR/B.NR 33/2236 | KOMMUNE OSLO

TEGNING OMFATTER
PLAN 1. ETASJE

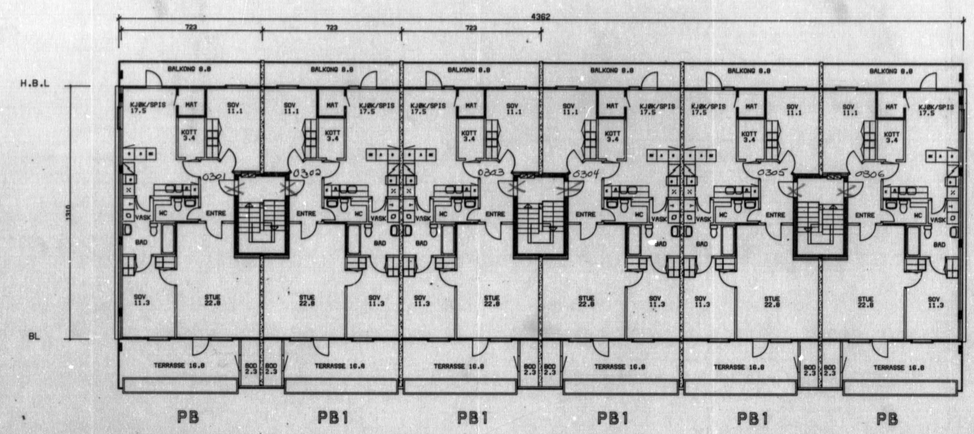
HUSNR. BLOKK 9 | HUSTYPE 2-SP

MÅL 1:100 | DATO 1/10-82 | TEGNET AV A.T/AA | KONTROLL bby

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV
TEGN.NR. 1502 A 9 .3 .A

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV/KONTR.
A	1/10-82	FORANDRET LEILIGHET PD 1b TIL PD 5	GK*/AA

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



A5

SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTROL: NAVN: AFM SA

PROSJEKT: JERPEFARET

FELT: L1 | C.M.B.R: 83/2236 | KOMMUNE: OSLO

TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE

HUSNR.: BLOKK 9 | HUSTYPE: 2-SP

M/100 | DATO: 7/6-82 | TEGNET AV: R.T/A. | KONTROLL

PROSJEKT NR.-GRUPPE HUSNR. NR. REV

TEGN. NR. 1502 A 9 .5.

REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV/KONTR.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.