Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet i borettslag
Grindbakken 4, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2314
Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20224-1344 **Eiendomsverdi ref nr:** TG7074

Autorisert foretak: Verdico AS

VERDICO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

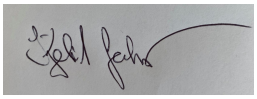
VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig



Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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).

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

© 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.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning på ikke bærende vegger bærekonstrukjsoner av støpt betong.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ser ut til å være av nyere dato - ikke produksjonsdato i karmlister.
Bygningen har malte balkongdører og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkonger utenfor stue og kjøkken med gulv av betong, belagt med akryl-belegg.

Rekkverk av lav blomsterkasse på stuesiden.
Rekverkshøyder gir et HMS avvik senere i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og flis på gulv, malteplater og malt strie på vagger malt betong i himlinger.
Etasjeskiller er av betongelementer.

Det er kontrollmålt på stue og kjøkken og oppdaget høydeforskjeller på ca. 15mm (målt gjennom hele rommet) på begge rom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt gulv, delvis flislagte og malte overflater på vegger, malt betong i himling. Innredet med toalett, servant med skap og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Bad
Flislagt gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling.
Innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Parkett og fliser på gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon kombinert med avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er synlig at forsert avtrekk til luftepipe er etablert i senere tid, det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, dersom det er slike regler i dette borettslaget kan man få krav om å fjerne dette.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i borettslag

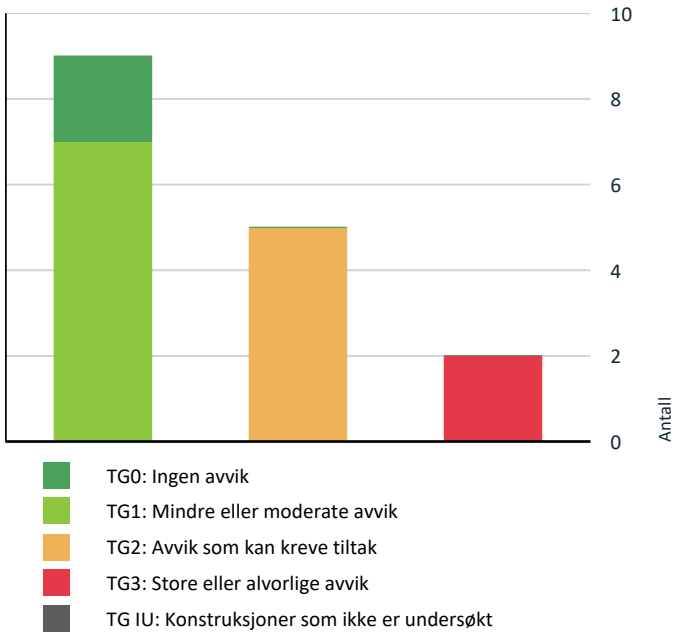
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eneste innvendige endringer som ser ut til å være gjort er intern omdisponering av areal i matbod/kott på kjøkken.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

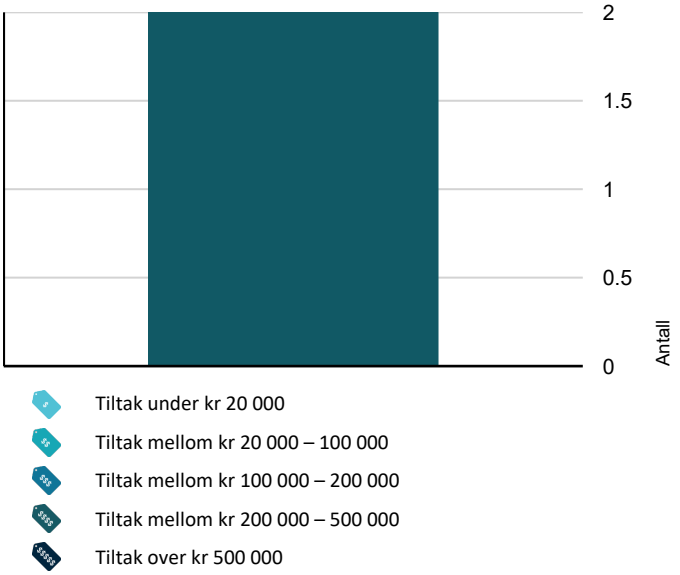
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i borettslag

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BORETTSLAG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning på ikke børende vegger bærekonstrukjsoner av støpt betong.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

I følge eier ble vinduer byttet i 2022/23 i regi av borettslaget - det er ikke produksjonsdato i karmlister.
Dokumentasjon for utførte arbeider finnes hos borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører og brann- og lydklassifisert entrédør.

I følge eier ble balkongdører byttet i 2022/23 i regi av borettslaget - det er ikke produksjonsdato i karmlister.
Dokumentasjon for utførte arbeider finnes hos borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger utenfor stue og kjøkken med gulv av betong, belagt med akryl-belegg.

Balkonger ble i følge eier pusset opp i 2022/23

Rekkverk av lav blomsterkasse på stuesiden.
Rekverkshøyder gir et HMS avvik senere i rapporten.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og flis på gulv, malteplater og malt strie på vagger malt betong i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det oppdaget bom under fliser på flislagte gulv.
Dette kan skyldes dårlig limdekning eller at flisene har løsnet på grunn av andre årsaker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom under vil ofte kunne løsne helt og få skader.
Anbefaler at man vurderer utskifting av flislagte overflater.

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling, så som sprekker i fliser, løse fliser, skader på flisfuger etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer.

Det er kontrollmålt på stue og kjøkken og oppdaget høydeforskjeller på ca. 15mm (målt gjennom hele rommet) på begge rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Det er stor sannsynlighet for at målte avvik stammer fra tiden boligen ble bygget.
Det kan være behov for noe oppretting ved for eksempel legging av nye gulvoverflater, dette må vurderes når det eventuelt skal utføres tiltak.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har kun elektrisk oppvarming.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, delvis flislagte og malte overflater på vegger, malt betong i himling. Innredet med toalett, servant med skap og badekar. Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har fungert for dagens eiere men har i hovedsak teknisk standard fra byggeår, kun noe oppgradert på overflater og innredninger.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 (bygget 1984).
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Membran kan ikke verifiseres, men eier opplyser at det skal være membran fra byggeår på gulv, og smøremembran på vegger etablert ca. 2010-15 smøremembran er delvis dekket med flis og delvis kun malt. Å male en membran-overflate vil ikke beskytte denne tilstrekkelig mot skader og UV stråling over lang tid så denne kan ikke garanteres å være tett.
Rommet har avtrekksvifte men denne går til naborom som igjen har avtrekk videre til luftekanal.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



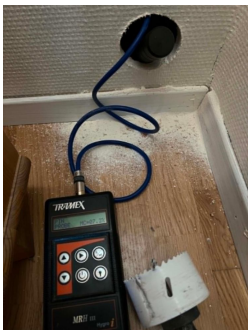


3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område ved badekar.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette rommet har ikke sluk i gulv, dusjkabinett er koblet direkte til avløp. Ved en eventuell lekkasje vil derfor vann skade omkringliggende konstruksjoner.
Det er konstatert at det ikke er benyttet membran på gulv eller i andre våtsoner.
Rommet er opprinnelig et toalettrom hvor det i ettertid er montert inn dusjkabinett uten å gjøre tiltak for fuktsikring av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Prisestimat gjelder rivning av eksisterende og etablering av nytt bad med nøktern standard, ut fra rommets størrelse havner man her trolig i nedre sjikt av prisestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Ikke membran



Ikke sluk

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Rommet må bygges opp med sluk og membran.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og komfyr.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Teoretisk levetid for kobberrør er ca. 50 år dersom arbeidene er fagmessig godt utført og vannkvaliteten i område er god.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Teoretisk levetid for avløpsrør av plast er ca. 50 år dersom arbeidene er fagmessig godt utført.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon kombinert med avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er synlig at forsert avtrekk til luftepipe er etablert i senere tid, det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, dersom det er slike regler i dette borettslaget kan man få krav om å fjerne dette.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Innmat i sikringsskap ble i følge eier byttet til automatsikringer i perioden 2010-15.

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.
   1984 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i dagens eiers eiertid

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

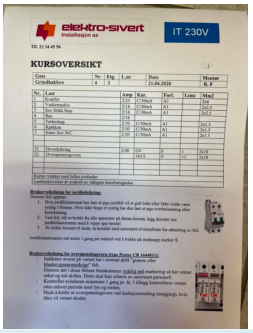
Inntak og sikringsskap

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 Ut fra anleggets alder anbefales en gjennomgang utført av EL-takstmann eller autorisert installatør.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert:

Rekkverk på balkonger

Radon

Utstyr for varsling og slukking av brann

Rømningsveier

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

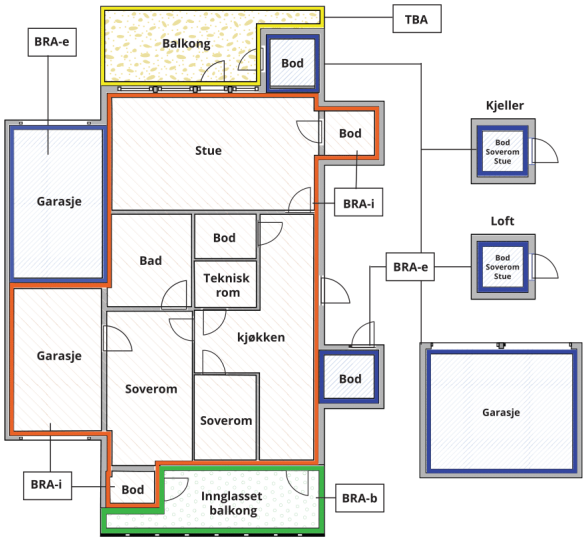
Hva er måleverdig areal?

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 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 i borettslag

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	85	3		88	18
SUM	**85**	**3**			**18**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, soverom, soverom, bod	Bod på balkong, bod på balkong	

Kommentar

Boligen har 1 bod i 1. underetasje og en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller - det er skyveport foran garasjeplass.

Terrasse og balkongareal består av:
Balkong utenfor stue: ca. 12m2
Balkong utenfor kjøkken: ca. 6m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eneste innvendige endringer som ser ut til å være gjort er intern omdisponering av areal i matbod/kott på kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Håkon	Eiers representant

Matrikkeldata

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

Adresse
Grindbakken 4

Hjemmelshaver
Måltrostskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG	950441917		Obos	Aamot Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
96

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde. Skoler og barnehager i nærområdet samt kollektivtrafikktilbud med buss og bane.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, private veier og plasser inne på borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal for borettslaget, opparbeidet med asfalterte arealer for gangtrafikk og parkering. Plener med noe beplantning, områder for lek etc.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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.

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 ren 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.

• 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/TG7074

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 4, 0764 OSLO

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grindbakken 4	Grindbakken 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Den ble arvet i 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.

Min far kjøpte boligen ny fra Obos så vidt jeg vet, og bodde der (stort sett selv tror jeg) til han døde i 2019... så tok jeg og min bror over, og senere jeg, da jeg skulle bo der kontinuerlig (bare siden starten av 2025, ellers har den bare vært i sporadisk bruk siden 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 eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Aamot, Øyvind

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det var hele borettslaget som fikk pusset opp fasadene og balkongene, stor entreprenør var innleid... ellers var det visst rundt 2016-17 eller noe sånt at de på samme måte byttet vinduer og dører på begge sider, altså mot begge balkonger...

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

uklart

4.1.6 **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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77003787

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Aamot	**2026-05-29**

Identification

Øyvind Aamot

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

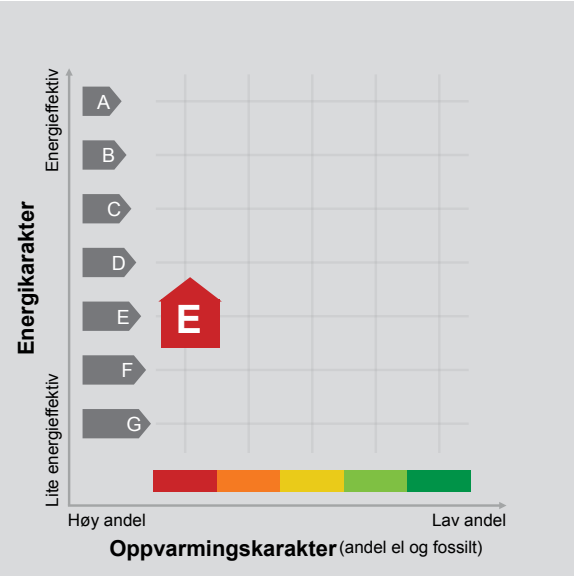
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øyvind Aamot	29/05-2026 17:57:45	BankID OIDC High

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928866
Merkenummer	Energiattest-2025-240223
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/standarder).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grindbakken 8	80928866	H0301	0	0	91
Grindbakken 6	80928866	H0301	0	0	93
Grindbakken 2	80929250	H0301	0	0	97
Arnulf Øverlands vei 3	80929277	H0301	0	0	105
Grindbakken 10	80928866	H0302	0	0	90
Arnulf Øverlands vei 3	80929277	H0302	0	0	106
Arnulf Øverlands vei 5	80929277	H0302	0	0	104
Grindbakken 8	80928866	H0302	0	0	92
Grindbakken 4	80929250	H0302	0	0	96

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	85 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³

U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 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	92 %
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	0,90
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	27.11.2025
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	158,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 564 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 228 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 564 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	14 564 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 564 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	33/2236 B1.10 felt L 1 Jerpefaret	Journalnr.	82/3948
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	2.11.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3,		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OG/BH

Oslo, den 21. februar 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-4-5- 8-9-10 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 9.12.82 på situasjonskartet.

Det vises til helserådets, brannvesenets og byplankontorets ekspedisjoner av 17.11.82 og 2.12.82 og 13.12.82. De stilte betingelser må følges.

Da bygningene ligger slik til av de blir godt synlige på avstand ønsker vi at de blir godt synlige på avstand ønsker vi at de gir en farge som ikke er for lys. Dette for at åsen i størst mulig grad skal beholde inntrykket av en skogkledd høyde.

Soveromsvindu og ventiler som vender mot kjøreveier i gavl på blokkene må gi tilfredsstillende lydisolasjon. Redegjørelse bes innsendt.

Terrengutsjaktingen ved nordgavlen bør rundes av mer for å slippe til lys og virke mer åpen. Kfr. våre merknader på utomhusplanen.

Dersom det flatere arealet øst for blokk 9 best skal kunne nyttes til ballspill vil vi anbefale at sandlekeplass anordnes nærinngangen til blokk 6.

Søppelboder for blokk 10 kan da eventuelt flyttes til vestsiden av adkomstveien.

Det forutsettes nødutgang fra garasjen som merket med rødt på tegningen.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
33/2236 bl.10 felt L 1 Jerpefaret	**83/3948**	**Se ark 1**

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet: 83/1095

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte ~~tegninger~~ UTOMHUSPLAN være innsendt og godkjent. **før byggetillatelse over grunnmur kan gis.**
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Bt. i byl
Garm

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt **Odd Garm**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den
18. september 1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2314, Jerpefaret felt L 1 blokk 10

Journalnr.
82/3948

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.9.85

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveian 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

Overmeløør
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. o-15. ANDVORD. 3000.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 559
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 kl. 19:00, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Engasjering av autorisert rørlegger for å utbedre det beboer ønsker
8. Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13
9. Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Varamedlemmer til styret
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot udekket tap.

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-.

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

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Engasjering av autorisert rørlegger for å utbedre det beboer ønsker

Forslag fremmet av:
Trudy Slaattelid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13

Forslag fremmet av:
Trudy Slaattelid

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører

Forslag fremmet av:
Ståle Roestad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Brannsikkerhet – TEK17, Norsk Brannvern og OBOS

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

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

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

Dokumenterte fakta og praktisk løsning:

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

Forslaget innebærer:

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

Oppsummering:

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

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

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

Renhold ivaretas ved at gangen er helt fri på vaskedag.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Forbud om oppbevaring av skotøy i oppganger fortsetter

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kirsten Barrum

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

- Sindre B. Witzøe

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling_2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår at styrets leder representerer borettslaget

Roller og kandidater

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

- Kirsten Barrum

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

- Ronny Andre Eikeset

Sak 12

Varamedlemmer til styret

Roller og kandidater

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

- Per Fosser
- Siren Kristoffersen Bergmann

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Økonomisk status og styring

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

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

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

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

Styrets sammesetning

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

Grøntområder

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

Vår- og høstdugnad

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

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

Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Vannmåler og VVS-arbeid

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

Varmekabler i trapper og gangveier

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

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

Vaktmester

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

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

Brannvern

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

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

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

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

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

Ladeanlegg for elbiler

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

Dekklager

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

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

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

Lys

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

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

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Document ID 09222115557575631592

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 559

RESULTATREGNSKAP

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

Document ID 09222115557575631592

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 559

BALANSE

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

Document ID 09222115557575631592

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

Oslo, 16.04.2026
Styret i Måltrostskogen Borettslag

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

Document ID 09222115557575631592

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Document ID 09222115557575631592

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Document ID 09222115557575631592

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-659 179**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Klatrepark		
Tilgang 2024	222 991	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-44 597	
		178 394
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**178 394**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-44 597**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Document ID 09222115557575631592

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Nordea Bank Abp, Filial I Norge Første avdrag: 30.12.2026
Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.12.2026	
102, 103, 104, 105, 108, 109	700
110, 111, 114, 115, 118, 119	700
120, 121, 124, 125, 126, 127	700
227	700
106, 112, 113, 122, 123, 228	900
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	1 000
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	1 000
1025, 1027, 3003, 3004, 3005, 3006	1 000
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	1 000
3013, 3014, 3015, 3016, 3019, 3020	1 000
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	1 000

Document ID 09222115557575631592

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Document ID 09222115557575631592

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Valgkomiteen

Måltrostskogen brl, 13.04.2026

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen borettslag

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

Valgkomiteens medlemmer er:

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

Følgende tillitsvalgte står på valg:

a) Valg av leder for 2 år

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

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

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

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

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

e) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

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

STYRET:

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

VALGKOMITEEN

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

0559 Måltrostskogen borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kirsten Barrum Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

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

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

__Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Sindre B. Witzøe Adresse: Grindbakken 14

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Per Fosser Adresse: Arnulf Øverlands vei 11

Navn: Siren Kristoffersen Bergmann Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kirsten Barrum Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

__Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlands vei 3

E. Som valgkomité foreslås:

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

Dato…..13.04.2026 I valgkomiteen for Måltrostskogen borettslag

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Martinsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot udekket tap.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-.

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

6. Valg av revisor

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

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

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

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

Fremmet av: Trudy Slaattelid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Trudy Slaattelid

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

9. Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører

Fremmet av: Ståle Roestad

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

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

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

Brannsikkerhet – TEK17, Norsk Brannvern og OBOS

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

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

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

Dokumenterte fakta og praktisk løsning:

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

Forslaget innebærer:

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

Oppsummering:

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

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

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

Renhold ivaretas ved at gangen er helt fri på vaskedag.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Barrum

Følgende stilte til valg:
Kirsten Barrum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sindre B. Witzøe

Følgende stilte til valg:
Sindre B. Witzøe

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret foreslår at styrets leder representerer borettslaget

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Barrum

Følgende stilte til valg:
Kirsten Barrum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:
Ronny Andre Eikeset

12. Varamedlemmer til styret

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siren Kristoffersen Bergmann
Per Fosser

Følgende stilte til valg:
Siren Kristoffersen Bergmann
Per Fosser

13. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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.

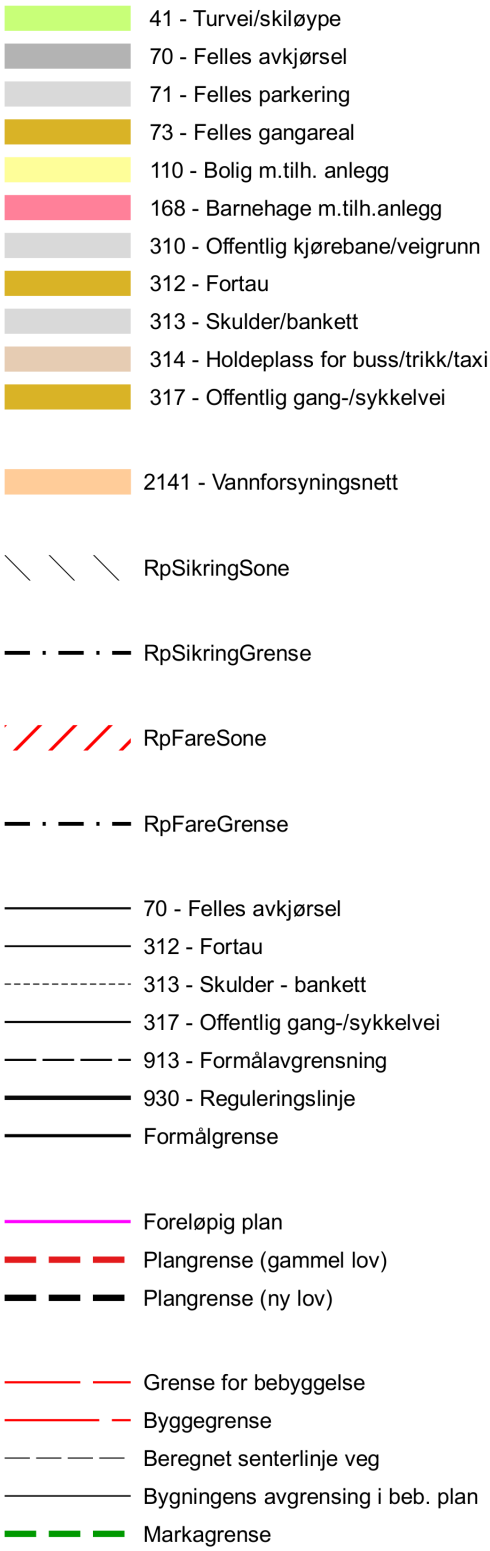
16 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

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.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2347

Reguleringsplan for samlevei i utbyggingsområdene i Voksen skog, Jerpefaret og Skogen (Holmekollen)

S-2347 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V161078

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-5120

Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass

Vedtaksdato: 27.05.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201710678

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Byveien ved Bogstad badeplass

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr. 27/50, 33/1087 og 999/1 m. fl.

2 plankart merket UTI-201710678 datert 19.09.2019

Planens hensikt

Hensikten bak planforslaget er å legge til rette for å etablere ny overføringsledning for å sikre tilfredsstillende vannforsyning i området Voksenkollen/Holmenkollåsen.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturhensyn

For tiltak innenfor fredningsområdet på Bogstad, markert med hensynssone H730_1 skal alle tiltak godkjennes av Byantikvaren.

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og antikvarisk myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

1.2 Miljøhensyn

1.2.1 Støy

Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 og tabell 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Vestre Aker konsulteres.

1.2.2 Rystelseskrav

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

1.2.3 Grunnvannstand

Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår. Tunnelen skal tettes ved behov slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.

1.2.4 Utslipp til vann

Anleggsvann skal renses før påslipp til kommunalt nett eller resipient. I anleggsfase skal det avsettes en sikringssone rundt bekken ved Byveien for å forhindre at anleggsvann kommer ut i bekken.

1.2.5 Revegetering

Toppmasser som fjernes i forbindelse med etablering av anleggs- og riggområde og anleggsveien skal legges til side og tilbakeføres etter endt anleggsgjennomføring. Tilkjøring av jordmasser er ikke tillatt, men vaskede steinmasser kan benyttes. I områder med registrert

kjempebjørnekjeks gjelder krav satt i § 1.2.7.

1.2.6 Hogst
Det tillates ikke hogst i hekkesesongen som varer fra 1. april til 31. juli.

1.2.7 Massebehandling - svartelistearter
Bymiljøetatens krav for massehåndtering på steder med forekomst av svartlistede arter, som kjempebjørnekjeks, skal følges.

1.2.8 Fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1) (Vertikalnivå 2, på terreng)

2.1 Vannforsyningsanlegg
Innenfor området ved lysløypen på Bogstad tillates det etablert tunnelportal i samsvar med vilkår gitt i dispensasjon av Byantikvaren. Utforming av tunnelportalen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Portalen skal tilfredsstille krav til kjøreatkomst, rømning, sikkerhet mot nedfall og tilstrekkelig tekniske systemer for lufting.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (vertikalnivå, 1 under terreng)

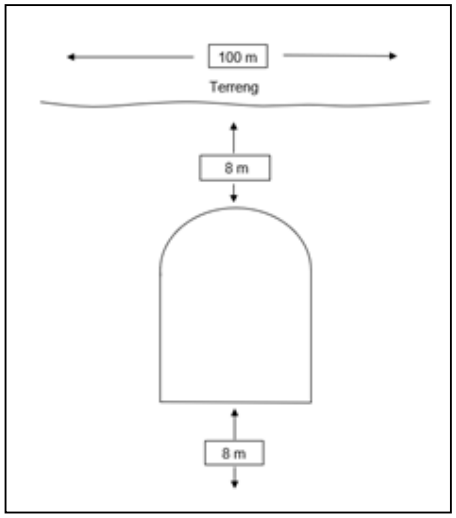
3.1 Vannforsyningsnett
Arealformålet omfatter område for overføringsledning og område for ny kum på Bogstad og ved Voksenkollveien. Innenfor området tillates det etablert kjørbar tunnel, borehull, VA-ledninger, kummer og alle tekniske installasjoner nødvendig for drift av anlegget. Dette innbefatter trafo, pumpestasjon, nødaggregat, lufteanlegg m.m.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – sikringssone for anlegg i grunnen H190_1

Vertikalnivå 1 – under terreng
Sikringssonen har en bredde på 100 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet.



Illustrasjon av sikringssonen rundt overføringslinjen som beskrevet i pkt. 4.1.

Vertikalnivå 2 – på terreng
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og/eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor sikringssonen videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Hensynssone - ras- og skredfare H310_1
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

5 Båndlegging etter annet lovverk

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1
Bygninger/anlegg/kulturmiljø og landskap innenfor båndleggingssonen er fredet ved vedtak av den 28.11.2014 etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

Med unntak av vanlig vedlikehold krever alle tiltak innenfor hensynssonen godkjenning av kulturminnemyndighet.

5.2 Båndleggingssone etter annet lovverk (energiloven) H740_1
Området er båndlagt etter energiloven. Innenfor sonen, som er 40 meter bred, er det byggeforbud og alle tiltak i terreng skal godkjennes av ledningseier. Statnett skal varsles dersom det skal gjøres anleggsarbeider mindre enn 30 meter fra ytterste fase på høyspentledningen. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider eller gravearbeider mv. som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade eller gi skade på tiltakshaver eller utstyr.

6 Bestemmelsesområder (pbl. §§ 12-7 nr. 1)

6.1 Midlertidige anleggs- og riggområder - #1 – På Bogstad
Innenfor bestemmelsesområdet markert med # 1 på reguleringsplankartet tillates det etablert riggområde og anleggsvei fra parkeringsplassen ved badeplassen. Det tillates lagring av

materiell, maskiner og det kan settes opp anleggsbrakker. Det tillates terrengbearbeidelser og hogst nødvendig for gjennomføringen av tiltak omfattet av reguleringsplanen. Der omlagt tursti krysser anleggsvei skal fremkommelighet for turgåere sikres. Anleggsområdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til eksisterende situasjon. Tilbakeføring skal foretas i henhold til gjeldende regulering. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.2 Midlertidig anleggs- og riggområde - #2 – Ved Voksenkollveien

Innenfor bestemmelsesområde markert med #2 i plankartet tillates terrengarbeider som er nødvendig for etablering av ny kum ved Voksenkollveien. Ved behov tillates det å utvide eksisterende nisje ved Voksenkollveien for å sikre tilstrekkelig plass til borerigg og anleggsgjennomføring. Bergvegg skal reetableres med naturstein og bakenforliggende terreng tilbakeføres etter at anleggsarbeidet er gjennomført. Utførelsen skal sikre at tilbakeført terreng går i ett med omgivelsene og blir minst mulig fremtredende. Tråkk som påvirkes av anleggsgjennomføringen skal reetableres. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.3 Midlertidig omlegging av turvei - # 3

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 3 tillates midlertidig omlegging av turveien fra Røa. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.4 Midlertidig fortau - # 4

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 4 skal det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal sikre god tilknytning mellom parkeringsplassen og badeplassen. Det skal tilrettelegges for sikker krysning av Sørkedalsveien der det midlertidige fortauet avsluttes ved badeplassen. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av vegetasjon. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid skal Mattilsynet informeres om status for ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke tiltak som må iverksettes.

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeider knyttet til overføringsledning og tilhørende tunnel på Bogstad skal midlertidige turveier, midlertidig fortau langs Sørkedalsveien og nytt krysningspunkt mellom parkeringsplassen og badeplassen være opparbeidet.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Tilbakeføring av områder omfattet av båndleggingssone H730_1

Tiltak innenfor hensynssonen H730_1 skal godkjennes av Byantikvaren. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltaket er utformet i tråd med krav satt av Byantikvaren. Ved søknad om ferdigattest skal tilbakeføring av områder innenfor båndleggingssonen dokumenteres og godkjennes av Byantikvaren.

8.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive tiltak for håndtering av støy, anleggstrafikk, trafikksikkerhet, hensynet til naturmiljø, fremmede arter, forurensing av vann og grunn, massehåndtering og nærmiljø- og friluftsliv.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

8.3 Landskapsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan i egnet målestokk. Én plan skal omfatte området på Bogstad og én plan skal omfatte området ved Voksenkollveien. Planen skal vise terrengbearbeidelse, vegetasjon, plassering av tekniske tiltak. Planen skal også vise midlertidige tiltak og angi areal for lagring av toppmasser.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse byggetillatelse.

8.4 Plan for anleggsgjennomføring

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Planen skal redegjøre for:

<u>Generelt</u>

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige og permanente massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsveier, anleggsgjerder mv.
c) Beskrivelse av hvordan hensynet til terreng og omgivelser skal ivaretas i anleggsfasen.

<u>Trafikale forhold</u>

d) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk.
e) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøy. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
f) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst for eiendommer som berøres midlertidig i anleggsfasen.

<u>Miljøforhold</u>

g) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
h) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger.

<u>Terreng og omgivelser</u>

i) Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
j) Beskrivelse av alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
k) Marksikringsplan, herunder beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær.

Kulturinteresser

l) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas/sikres i anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 17.02.2021 sak 40 og stadfestet med endring i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 27.05.2021

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.06.2021

Oslo

V161078

Endret reguleringsplan for del av vei 3051 (samlevei til ut- byggingsområdene i Holmenkollen)

V161078 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.10.1978

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197802714

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2347, S-1470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V301182N2

Forslag til bebyggelsesplan,felt L1 og M,Jerpefaret.

V301182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198203092

Vedtaksdato: 30.11.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

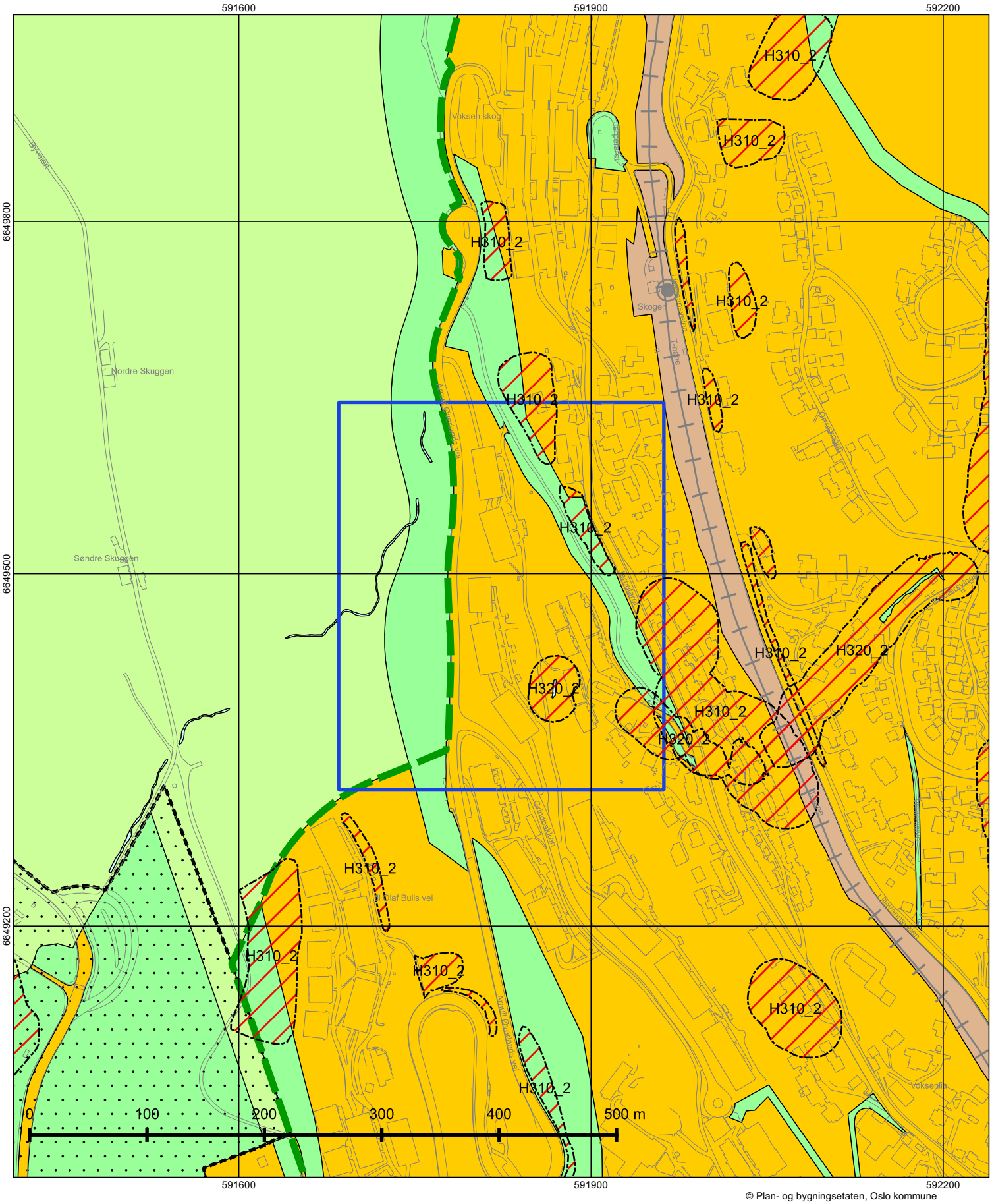
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155427/86529775
Deres ref.:

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



Nabolagsprofil

Grindbakken 4 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	5 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	12 min 1 km
Røa T-bane, buss	6 min 3.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	13 min 7.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.7 km

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	5 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 3.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 4.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.4 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

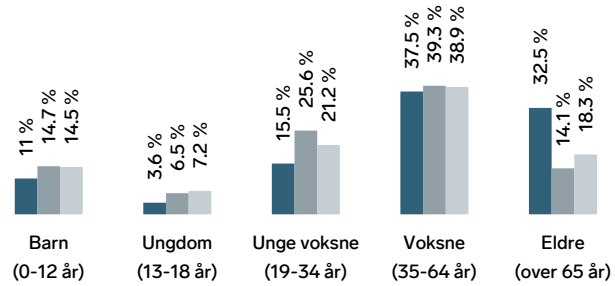
Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Bogstad PostNord, søndagsåpent	23 min 2 km
Rema 1000 Arnebråtveien	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

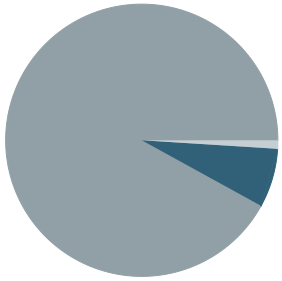
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Grindbakken skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min 0.6 km
Bogstad camping balløkke Ballspill	2 min 1.2 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min
EVO Røa	5 min

Boligmasse



- 7% rekkehus
- 92% blokk
- 1% annet

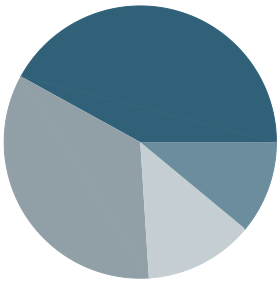
«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

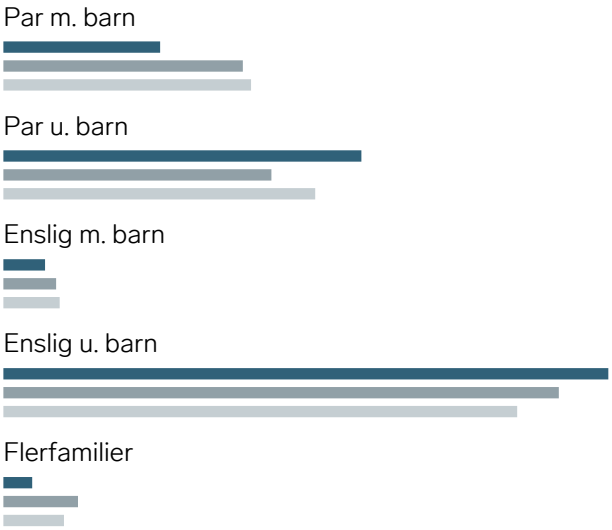
Røa Senter	5 min
Vitusapotek Røa	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 42% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

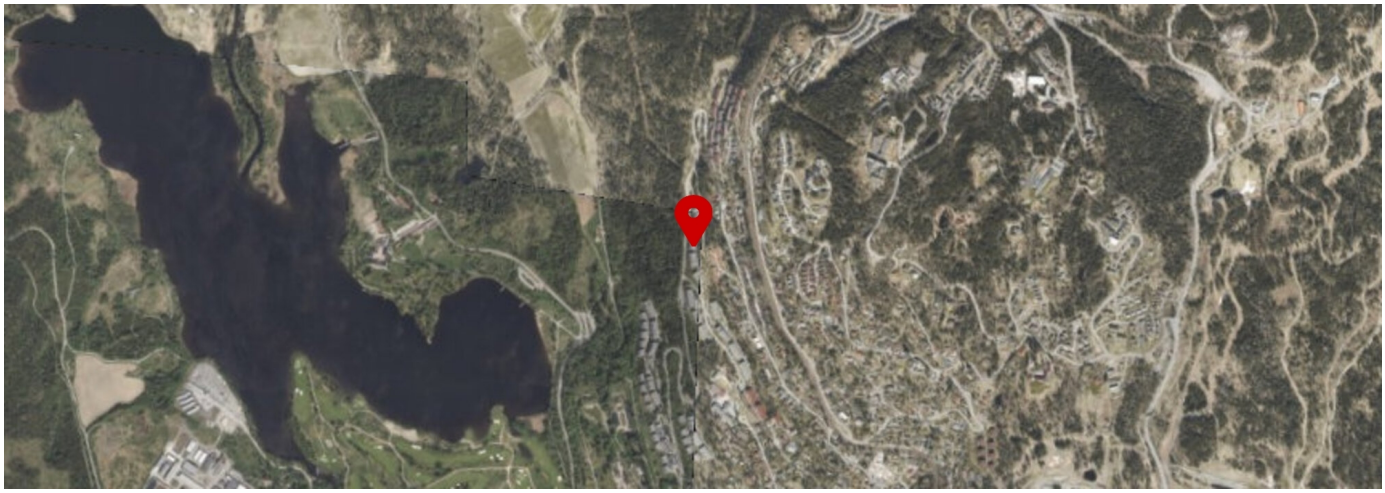


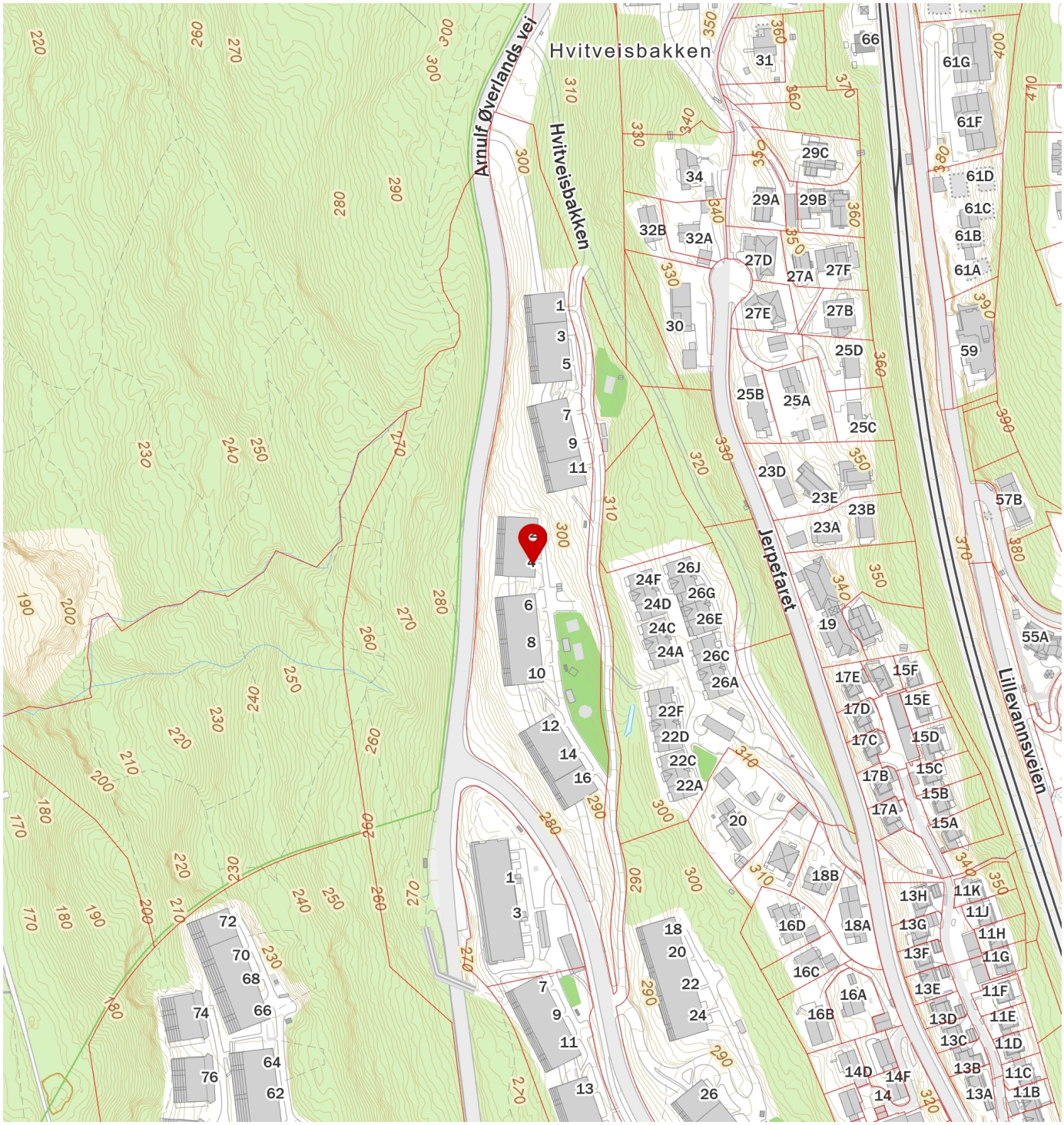
- Grindbakken/Ilabakken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.