

Huldreveien 208

Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjonebråten	1 min
Linje 294	0.1 km
Asker stasjon	9 min
Linje L1, F4, F5, RE11, R12	0.8 km
Oslo S	27 min
Totalt 24 ulike linjer	27 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.)	11 min
313 elever, 19 klasser	0.8 km
Rønningen skole (1-7 kl.)	14 min
165 elever, 9 klasser	1.1 km
Asker International School (1-10 kl.)	15 min
626 elever, 30 klasser	1.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
307 elever, 21 klasser	0.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
456 elever, 30 klasser	1.5 km
Asker videregående skole	16 min
486 elever	1.4 km
Bleiker videregående skole	19 min
460 elever, 32 klasser	1.6 km

«Veldig trivelig, levende.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

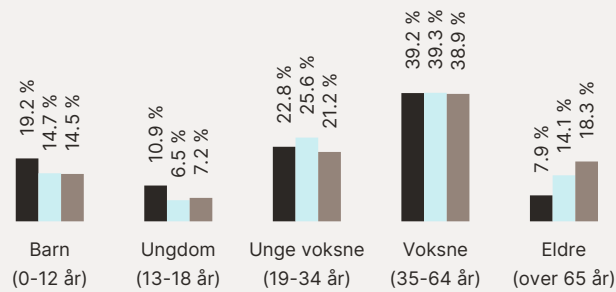


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åpen barnehage Borgen	8 min
Søndre Borgen barnehage (1-5 år)	11 min
113 barn	0.9 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år)	14 min
45 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Borgen	6 min
Meny Hagaløkkveien	8 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Hagaløkka skole

Aktivitetshall, ballspill

11 min



0.8 km
- 

Borgen nærmiljøsentor

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

10 min



0.8 km
- 

Actic Asker

10 min

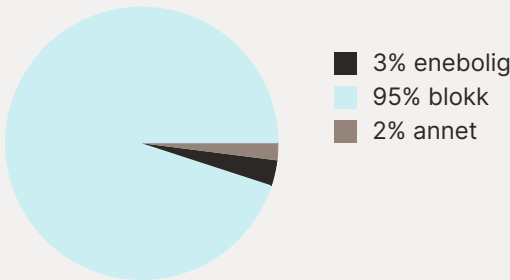

- 

EVO Asker Sentrum

12 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Trekanten Asker

16 min

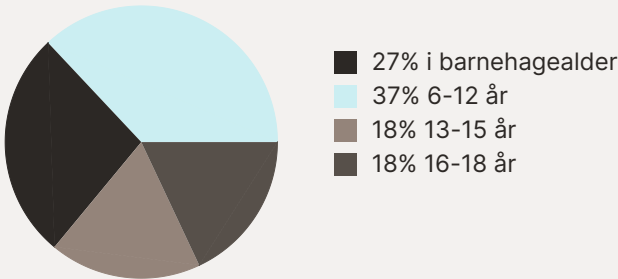

- 

Apotek 1 Hagaløkka

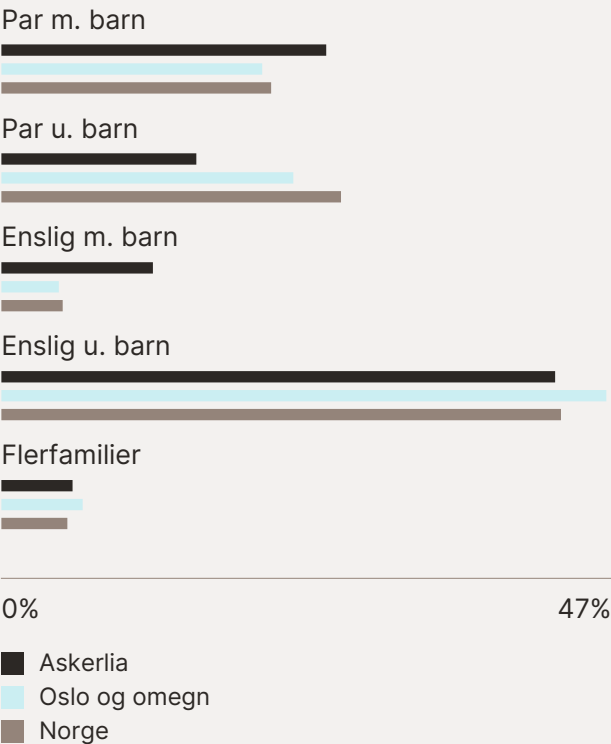
8 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

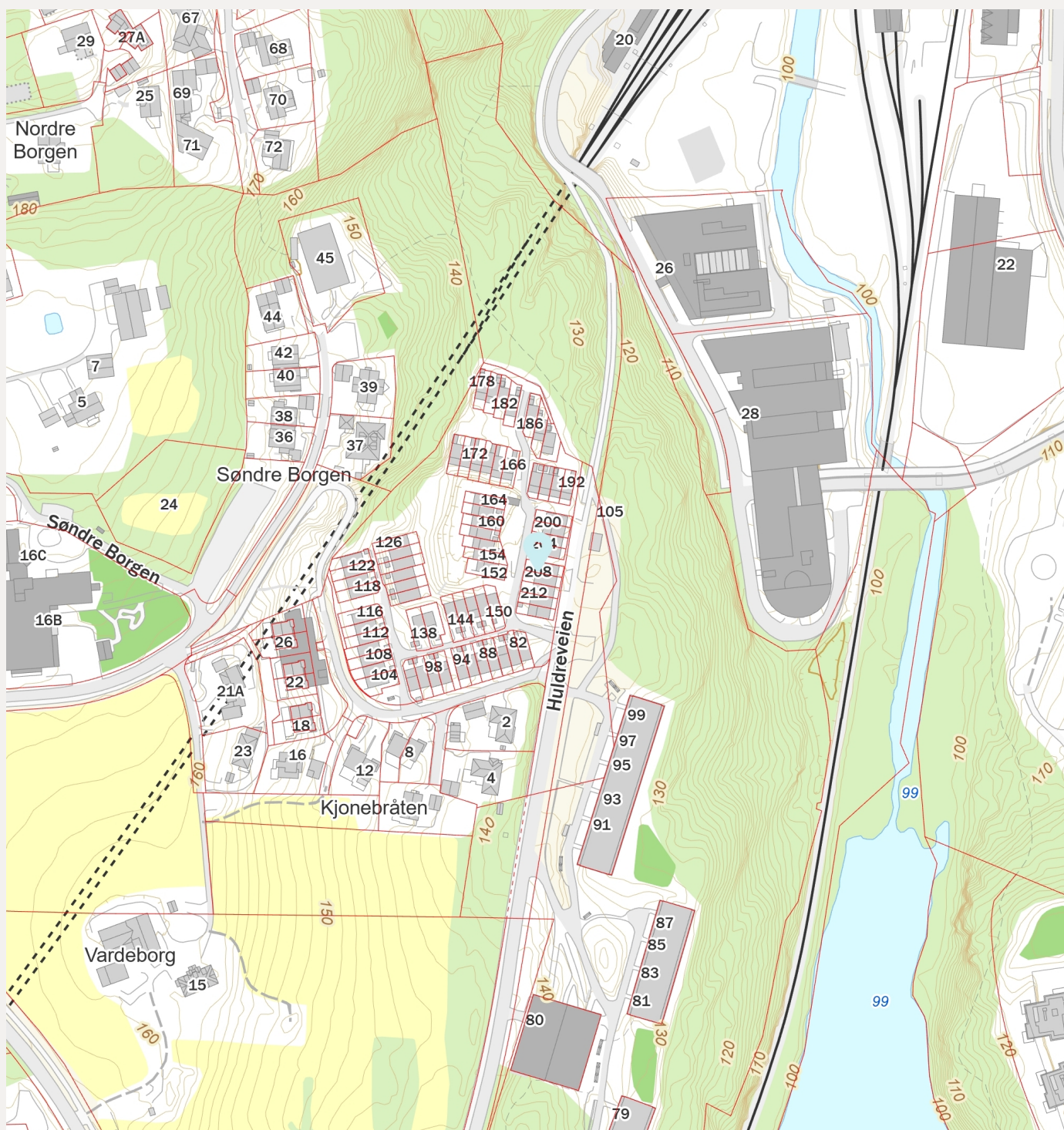
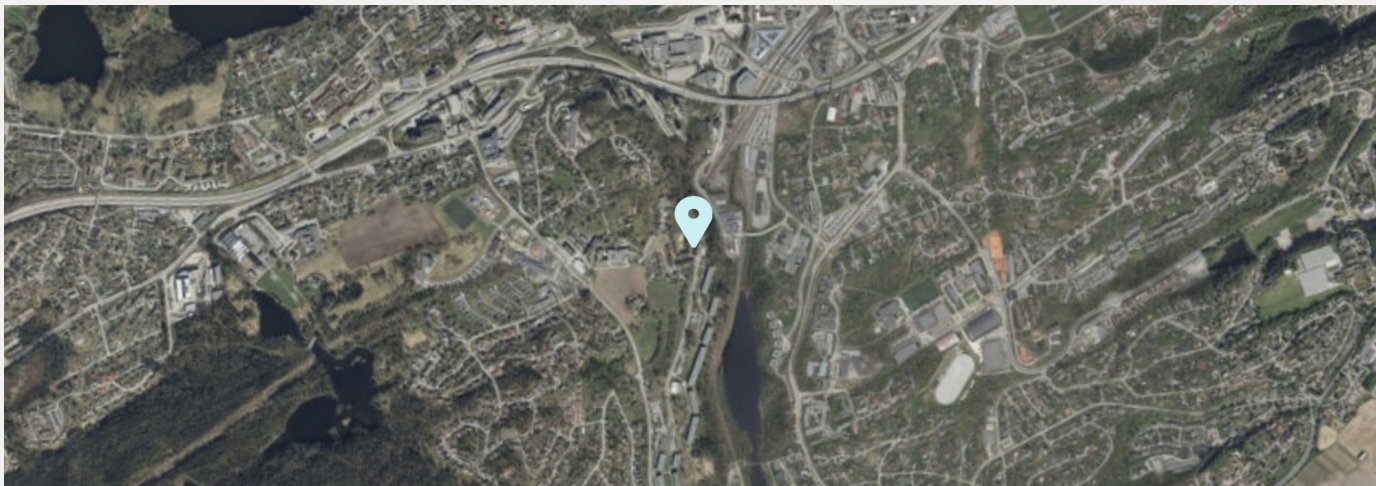


Familiesammensetning

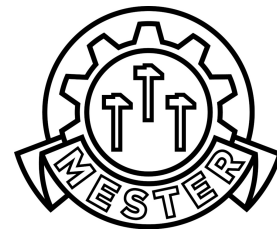


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport



 Huldreveien 208, 1388 BORGES

 ASKER kommune

 gnr. 6, bnr. 64, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 11.07.2026

Rapportdato: 24.07.2026

Oppdragsnr.: 11819-3071

Eiendomsverdi ref nr: JO1979

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





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 fuktøk.

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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak tekket membran og torv.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Pulttak i trekonstruksjon.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
2 soverom i 2. etasje har utvendig solskjerming.
Isolert inngangsdør med kodelås.
2 stk. balkongdører med isolerglass.
Takterrasse på 19 m2 med gulv i trykkimpregnert trevirke og elektrisk styrt solmarkise.
Rekkverk trevirke og stål med høyde på 102 cm.
Markterrasse på 10 m2 oppført i trykkimpregnert trevirke, vendt øst.
Frittliggende bod på 6 m2 med takhøyde på 256 cm.
Parkeringsplass (Nr. 49) med ellader i felles garasjeanlegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Lukket peisovn med glassfronter i stue/3. etasje.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkede trinn.
Inn- og opptrinn med eik.
Glatte innvendig dører med integrert dempest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i teknisk rom.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.
Varmefolie i alle øvrige gulv.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

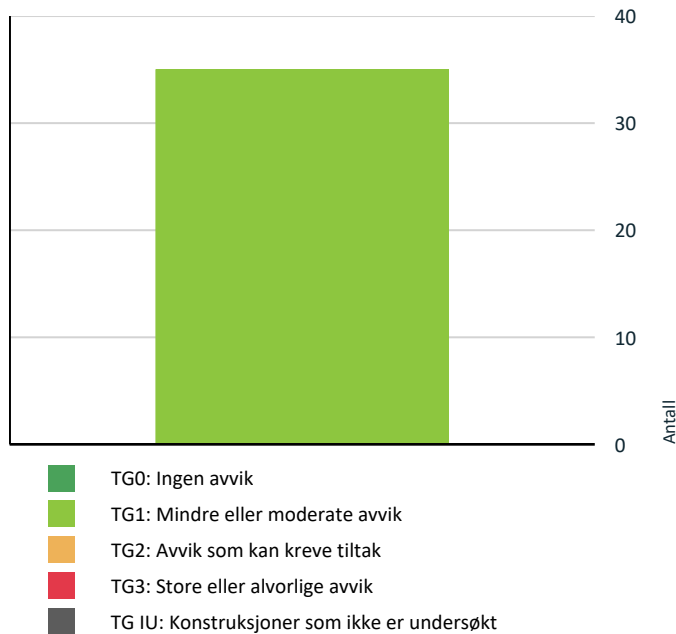
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Badet i 1. etasje er utført med dusj. Dette fremgår ikke av godkjente byggetegninger.
Forholdet er meldt utbygger og eier opplyser å følge opp innhenting av dokumentasjon og søknad til kommunen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2024

Anvendelse

Bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak tekket membran og torv.

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon.

! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

2 soverom i 2. etasje har utvendig solskjerming.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med kodelås.

2 stk. balkongdører med isolerglass.



Tilstandsrapport

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse på 19 m2 med gulv i trykkimpregnert trevirke og elektrisk styrt solmarkise.
Rekkverk trevirke og stål med høyde på 102 cm.

! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse på 10 m2 oppført i trykkimpregnert trevirke, vendt øst.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Frittliggende bod på 6 m2 med takhøyde på 256 cm.
Parkeringsplass (Nr. 49) med ellader i felles garasjeanlegg.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Enstavs parkett og fliser.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lukket peisovn med glassfronter i stue/3. etasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkede trinn.
Inn- og opptrinn med eik.



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendig dører med integrert dempelist.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Søremembran på vegger.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til yttervegg og teknisk rom med rørføringer - hulltaking er ikke foretatt.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Søremembran på vegger.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Tilstandsrapport

- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.
Varmefolie i alle øvrige gulv.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Grunnmur og fundamenter



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

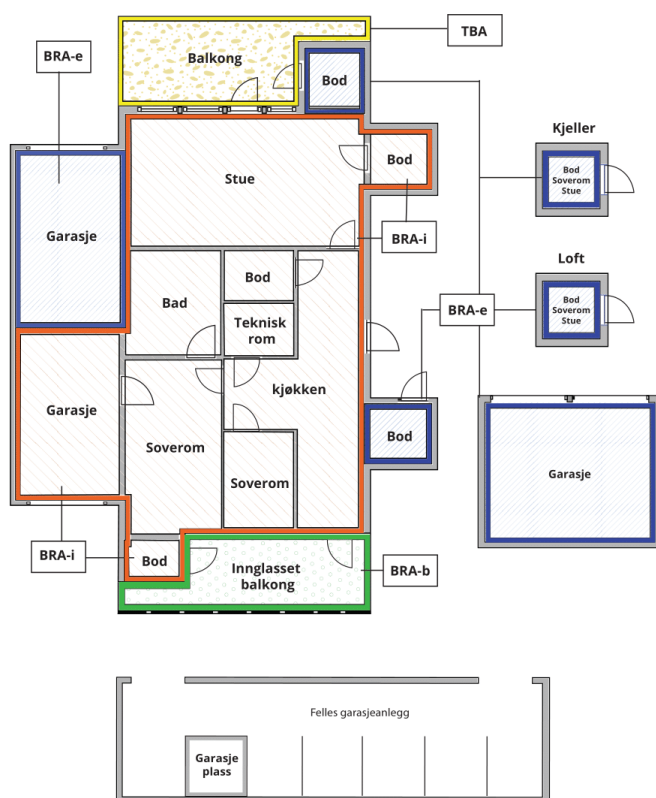
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	49	6		55	10
2. Etasje	49			49	
3. Etasje	29			29	19
Garasjeanlegg					
SUM	127	6			29
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, teknisk rom, stue/kjøkken, bad	Bod	
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
3. Etasje	Stue, soverom		
Garasjeanlegg		Parkeringsplass nr. 49	

Kommentar

Takhøyden i boligen er varierende og det er målt:

Stue, 1. etasje cm.

Soverom 2. etasje, 249 cm.

Stue 3. etasje, skråtak opptil 291 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:



Badet i 1. etasje er utført med dusj. Dette fremgår ikke av godkjente byggetegninger.

Forholdet er meldt utbygger og eier opplyser å følge opp innhenting av dokumentasjon og søknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligen er nyoppført i 2024, videre er det utført mindre elarbeider/komplementeringer i etterkant av ferdigstillelse.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	64		60	102.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Huldreveien 208

Hjemmelshaver

Lunn Inghild Skramstad, Helgebostad Rasmus
Astrup

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Borgen/Askerlia i Asker Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Eiet tomt på 103 m².

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som sameiepart.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger.

Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	13.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	
2	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

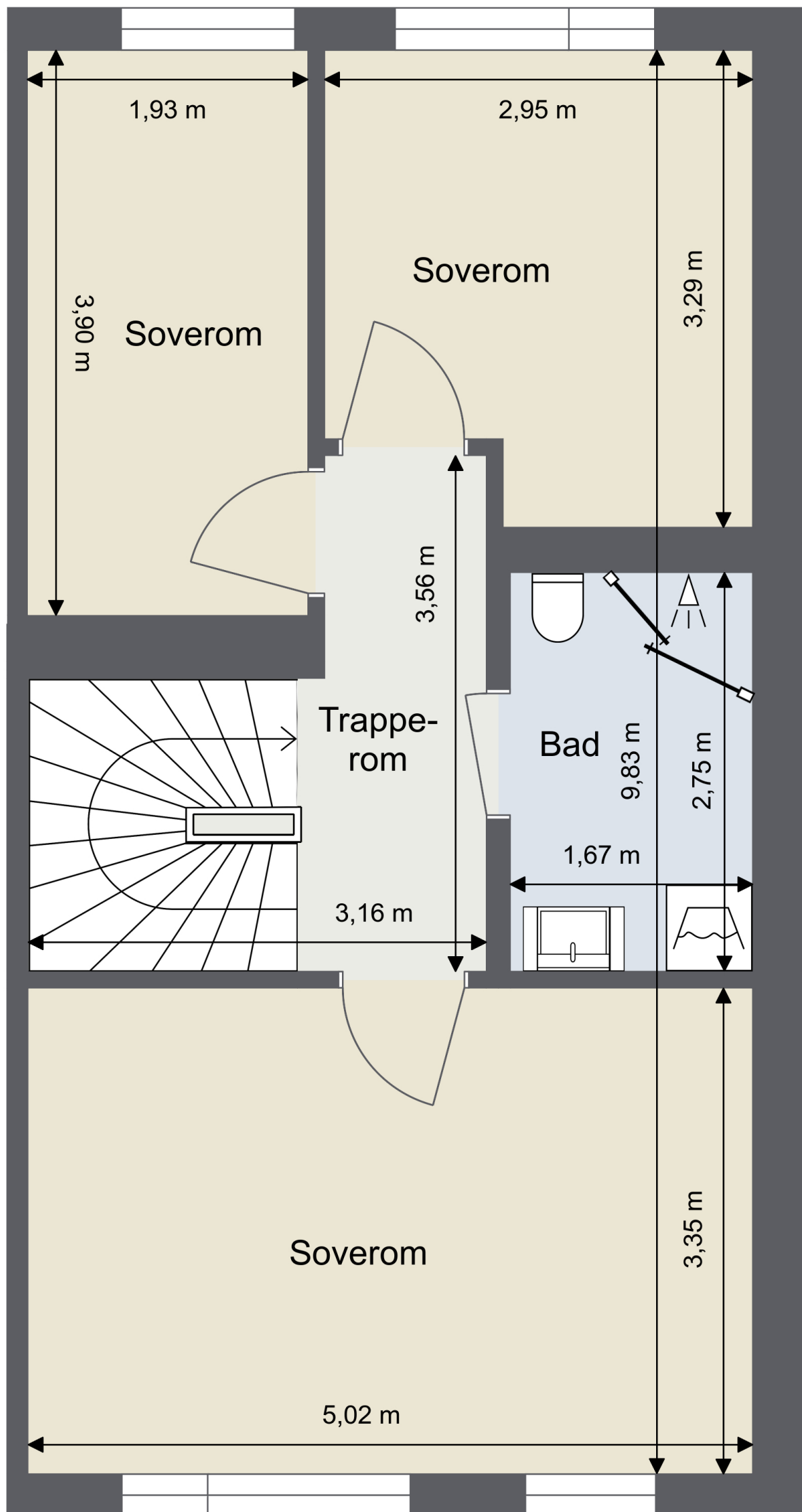
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

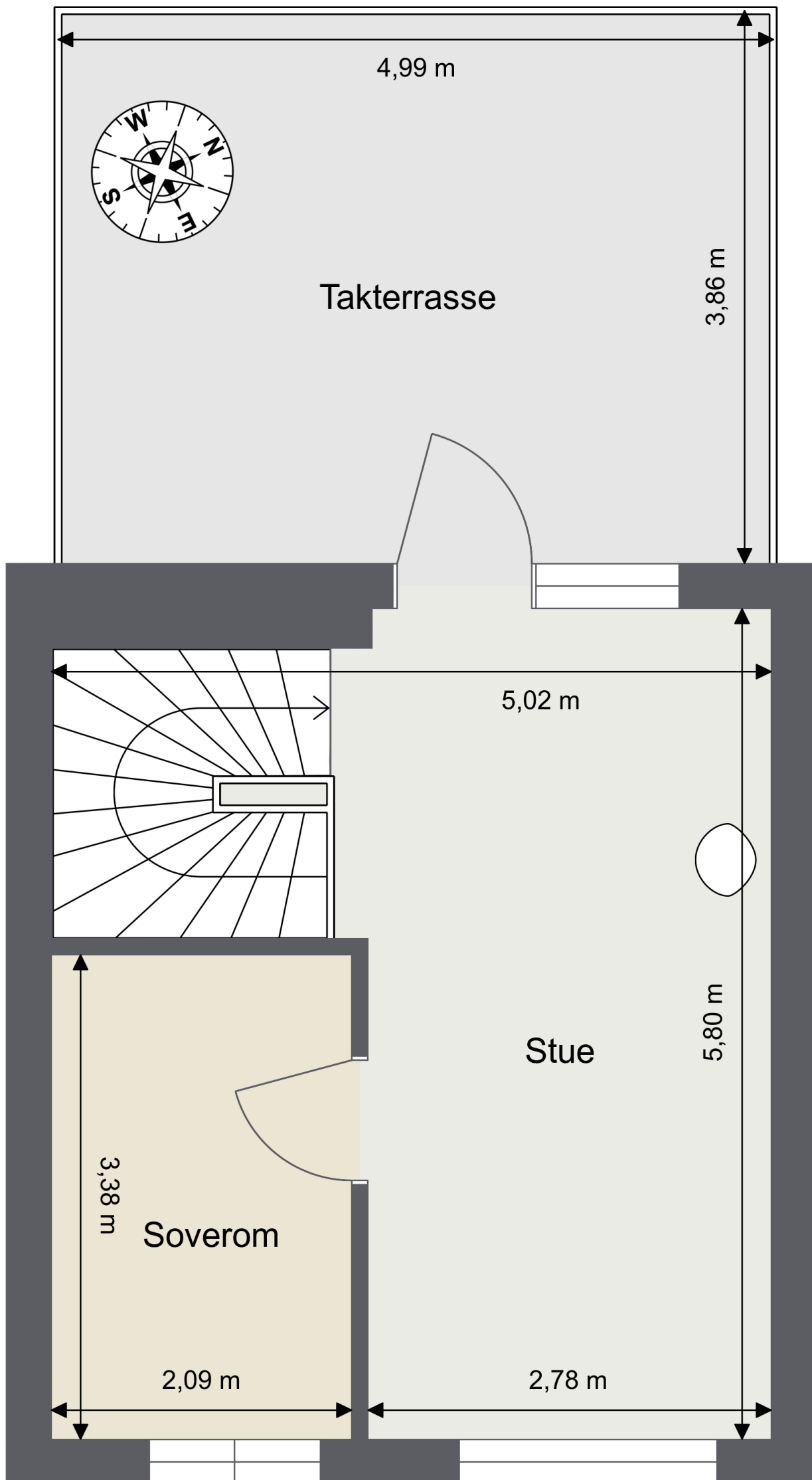
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

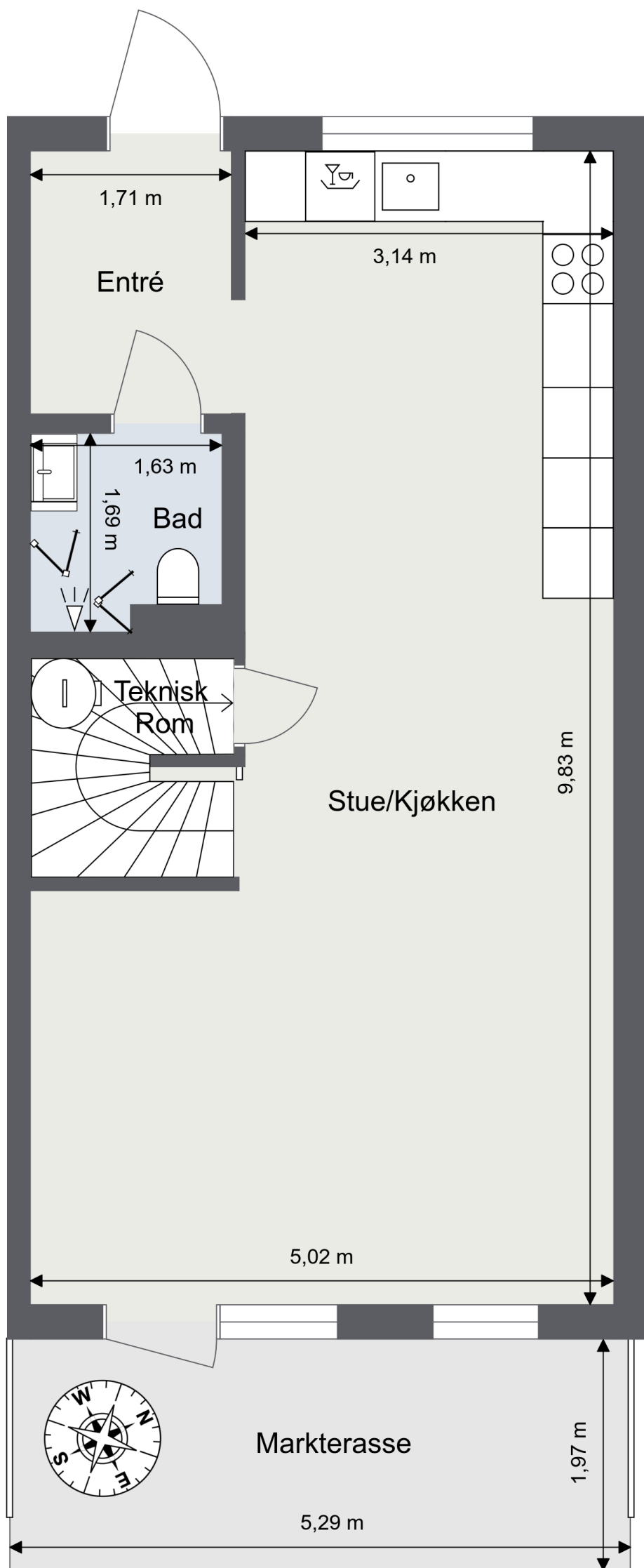


Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.







Egenerklæring

Huldreveien 208, 1388 BORGEN

24 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Huldreveien 208

Postadresse

Huldreveien 208

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse juli 2024

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.

Helt siden overtakelse

Informasjon om selger

Selger

Helgebostad, Rasmus Astrup

Selger

Lunn, Inghild Skramstad

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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2024



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert lamper

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hauge El-installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styret i sameiet har satt ut rottefeller rundt på området, i garasjen og langs husveggene. Dette er fordi det er observert rotter på området, så de forsøker å få kontroll på problemet tidlig.

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Badet i 1.etasjet er utført med dusj og er noe større enn godkjent tegning hos kommunen. Forholdet er meldt til utbygger og vi følger opp med søknad om bruksendring til kommunen. Utover dette stemmer tegninger og det foreligger ferdigattest.

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 sjananse 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Inghild Skramstad Lunn

Date

2026-07-24

Name

Rasmus Astrup Helgebostad

Date

2026-07-24

Identification



Inghild Skramstad Lunn

Identification



Rasmus Astrup Helgebostad



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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Fredrik Venturelli
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: fredrik.venturelli@partners.no

Deres ref.: 19260221 .

Vår ref.: 3001-1-60

Dato: 21.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Edelløv Boligsameie
Organisasjonsnr: 933586103
Seksjonseier: Helgebostad, Rasmus Astrup
Medeier: Lunn, Inghild Skramstad
Leilighetsnummer: 60
Adresse: Huldreveien 208, 1388 BORGEN
Seksjonsnummer: 60
Gnr. 6
Bnr. 64

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93652638.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Hver seksjon er vedtektsfestet enerett til bruk av 1 p-plass i garasjekjeller. Noen seksjoner disponerer ekstra p-plass. Se sameiets vedtekter pkt 2.4. Sameiet har 13 gjesteplasser FDV. Ekstra p-plass pr mnd faktureres med kr 150 pr mnd.

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telenor. Avtale Frihet M El-billading: Movel er valgt som leverandør av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Seksjonseier må selv inngå eget abonnement på movel.no. Fordelingsnøkkel felleskostnader: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon. TV/Bredbånd fordeles med likt beløp pr seksjon. Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen. Fasadene ble malt våren 2025, og dette medførte låneopptak på 6 millioner. Lån utbetalt 26.05.25. Det er opprettet administrasjonsavtale på dette lånet, med mulighet for innfrielse i november og juni hvert år. Kategori for felleskostnader vil øke 14,2% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987266069
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	4 367 795,23
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 547,87,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto renter	428,73	
Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	559,14	
Felleskostnader	3 049,00	
TV/Internett	511,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	409,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 550,-
Annen formue:	1 002,-
Gjeld:	84 268,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987266069
Restsaldo:	80 932,31
Kapitalkostnader:	742,83
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 932,31,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andre Berge, e-post: edellov@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3001

EDELLØV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i EDELLØV BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 19:30, Påfuglrommet, Borgen Innbyggertorg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder/Election of meeting chair
2. Godkjenning av de stemmeberettigede/Approval of the eligible voters
3. Valg av protokollvitner/ Election of one person as a protocol witness
4. Godkjenning av møteinnkallingen/ Approval of the meeting notice
5. Årsrapport og årsregnskap/ Annual report and financial statements
6. Fastsettelse av honorarer/ Determination of remuneration
7. Skilting for biltrafikk på området
8. Endring av vedtektene vedrørende parkeringsplasser/ Amendment to the bylaws regarding parking spaces
9. Ytterligere tiltak mot bilkjøring på området / Additional measures to prevent vehicle traffic in the area
10. Styreverv/Election of representatives

Med vennlig hilsen,

Styret i EDELLØV BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder/Election of meeting chair

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.

The meeting chair makes sure that the meeting follows the rules and the law. The chair is also responsible for making sure that the meeting minutes (the official written record) are written.

If the annual meeting does not elect a meeting chair, or if the proposed chair is not approved, the chair of the Board will, by law, act as the meeting chair.

Styrets innstilling

Styreleder, Andre Berge, innstilles som møteleder. /The chair of the Board, Andre Berge, is proposed as the meeting chair

Forslag til vedtak

Andre Berge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede/Approval of the eligible voters

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

The participants in the meeting are registered on an attendance list, based on submitted registration forms and any proxies.

This list is used to determine how many people have the right to vote in the meeting.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede./It was proposed that the submitted registration forms and any proxies should be considered proof that the owner is present at the meeting.

Sak 3

Valg av protokollvitner/ Election of one person as a protocol witness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

The annual meeting must elect at least one owner to sign the official meeting minutes together with the meeting chair.

This person confirms that the minutes are correct and that the meeting followed the rules.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges på møtet. /The minutes witness is chosen during the meeting.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen/ Approval of the meeting notice

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

It was proposed to approve the manner in which the annual meeting was convened.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes/ The meeting notice is approved.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap/ Annual report and financial statements

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat viser et underskudd på 4 801 520. Styret foreslår at dette dekkes ved overføring mot annen egenkapital

a) Approval of the annual report and financial statements

b) This year's financial result shows a deficit of NOK 4 801 520.

The Board proposes that this deficit is covered by transferring the amount from other equity

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes./ The annual report and financial statements are approved.

Vedlegg

1. 3001 - Edelløv - Årsregnskap 2025.pdf
2. 3001 Edelløv Boligsameie - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer/ Determination of remuneration

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000 kr.

Remuneration for the board is proposed to be set at NOK 125,000

Styrets innstilling

Årsaken for økning fra fjorårets beløp er gjort med bakgrunn i ekstraordinær arbeidsmengde i forbindelse med planlegging og gjennomføring av malingsprosjektet, samt omfattende anbudprosess på grøntarealet. Videre er det mange oppståtte saker i forbindelse med at vi fortsatt er i etableringsfasen.

I tillegg, basert på estimater fra OBOS, så er honoraret pr bolig under snittet av andre OBOS medlemmer.

Styrets forslag på fordeling:

Styremedlemmets navn	Honorar i %
Styreleder André Berge	25%
Styremedlem Andrea Kvikstad Mortesen	18,75%
Styremedlem Eivind Reime	18,75%
Styremedlem Inghild Skramstad Lunn	18,75%
Styremedlem Fransisco Arturo Vivieros	18,75%

The reason for the increase from last year's amount is the extra workload related to planning and carrying out the painting project, as well as a large and timeconsuming tender process for the green areas.

There have also been many new issues because the housing association is still in its establishment phase.

According to OBOS estimates, the compensation per unit is also below the average of other OBOS-managed housing associations.

The Board's proposal for distribution of compensation:

Board member	Compensation %
Chair André Berge	25%
Board member Andrea Kvikstad Mortesen	18,75%
Board member Eivind Reime	18,75%

Board member Inghild Skramstad Lunn 18,75%

Board member Fransisco Arturo Vivieros 18,75%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr./ The Board's compensation is set at NOK 125,000.

Sak 7

Skilting for biltrafikk på området

Forslag fremmet av:

Martin Haugen Aae

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi observerer flere ganger ukentlig at sjåfører - både av personbiler og varebiler, har alt for høy fart i bakken mellom øvre og nedre del av av Edelløv. I tillegg rygger større varebiler både opp og ned bakken uten ryggevakt. Langs rekken fra nr. 82-102 ligger bodene helt inntil "veien", og ingen sjåfør har sjangs til å stoppe i tide hvis et barn løper ut ved en av bodene, dersom farten er over 5 km/t.

Styrets innstilling

Styret har dessverre ikke tro på at dette kommer til å løse seg med bedre skilting, i og med at de samme sjåførene trolig ikke bryr seg om dette. Styret er dog enige i at det kan være fornuftig med tydeligere skilt. Styret foreslår at det henges innkjøring forbudt skilt på bommene, og fartsgrenseskilt.

Unfortunately, the Board does not believe that better signage alone will solve the problem, because the same drivers will likely ignore the signs.

However, the Board agrees that clearer signs could still be helpful.

Board proposal:

Install "No Entry" signs at the barriers, and speed limit signs.

Forslag til vedtak 1

Tydeligere skilting/større skilt, både av tillatt fart ("Gangfart" er relativt for mange) og større skilt med "Barn Leker". Skilting både ved og på begge bommene. Og skilt ved nederste bom som viser at man kjøre via Kjonebråten for å komme til øvre del. Skiltet på vedlagt bilde er i hvert fall ikke tydelig nok.

Forslag til vedtak 2

Det henges opp innkjøring forbudt (med tekst om at beboere er godkjent), og fartsgrenseskilt./ Install "No Entry" signs (with text stating that residents are allowed to enter) and speed limit signs.

Vedlegg

3. 20260206_150350.jpg

Endring av vedtektene vedrørende parkeringsplasser/ Amendment to the bylaws regarding parking spaces

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble i løpet av fjoråret avdekket feil i vedtektene utarbeidet fra utbygger, noe som gjør at sekundærparkeringen ikke er lovlig å omsette, og at eierne av disse ikke har rettsvern for sitt erverv av plassene.

Styret har derfor engasjert advokat for å få orden på vedtektene, og har fått følgende forslag til endring til vedtektenes punkt 2.4. Begrunnelse fra advokat ligger vedlagt i innkallingen.

During the past year, errors were discovered in the bylaws prepared by the developer, which means that the secondary parking spaces cannot legally be transferred and that the owners of these spaces do not have legal protection for their acquisition of the spaces.

The board has therefore engaged a lawyer to rectify the bylaws and has received the following proposed amendment to section 2.4 of the bylaws. The lawyer's justification is attached to the notice of meeting.

Foreslått endring / Proposed change:

«Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng. Hver parkeringsplass er tildelt et eget nummer.

Eneretter til de enkelte parkeringsplassene fordeler seg på boligseksjonene i henhold til fordelingslisten inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum,

Parkeringsplasser som ikke er tilknyttet boligseksjoner ved overlevering fra Kjønebråten Utvikling AS («-Utbygger»), eies og disponeres eksklusivt av Utbygger inntil disse er solgt/overført til boligseksjoner i sameiet. Retten kan bli tinglyst. Utover dette, er det kun seksjonseiere i sameiet som kan ha enerett til parkeringsplassene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum.

Parkeringsplassene kan omsettes internt mellom boligseksjonene. Ved slik omsetning – samt ved overføring av parkeringsplass fra Utbygger til boligseksjon – skal styret ajourføre fordelingslisten.

Så snart Utbygger har solgt/overført alle sine parkeringsplasser til boligseksjonene, skal det gjennomføres en resekjonering hvor parkeringsplassene knyttes til boligseksjonene som tilleggsdeler, i henhold til den fordelingen som fremgår av ajourført fordelingsliste. Ved senere interne omsetninger, har styret fullmakt til å samtykke til gjennomføring av resekjonering for å knytte parkeringsplass som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon. Samtykke kan kun nektes dersom styret har saklig grunn.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.»

Styrets innstilling

Styret mener at det er viktig å gjennomføre denne endringen for å sikre rettsvern for eiere av sekundærplasser, at meglere har lovlig rett til å selge boliger med sekundærplasser, men også for at det skal være mulig å omsette disse internt i sameiet. For eiere med en parkeringsplass vil det ikke ha noen påvirkning.

The board believes it is important to implement this amendment in order to ensure legal protection for owners of secondary parking spaces, to ensure that real estate agents have the legal right to sell homes with secondary parking spaces, and to make it possible to transfer these internally within the condominium. For owners with one parking space, this will have no impact.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringenn gjennomføres som foreslått // Changes to the bylaws are approved

Vedlegg

4. 2026-02-24 Vedtektsendring ifm parkeringplasser.pdf

Sak 9

Ytterligere tiltak mot bilkjøring på området / Additional measures to prevent vehicle traffic in the area

Forslag fremmet av:

Vegard Slettahjell Skjefstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Installeringen av bommer inn til området har bidratt til redusert trafikk i sameiet. Det oppleves likevel fortsatt betydelig trafikk i passasjen mellom rekke 3 og 4.

Det er særlig Posten og varebiler som benytter passasjen til gjennomkjøring, og mange av disse holder uforsvarlig høy hastighet.

Passasjen er svært smal, noe som gjør situasjonen ekstra farlig. I rekke 3 er bodene plassert tett inntil veien, noe som gjør området uoversiktlig. Man oppdager ofte først at en bil kommer via lyd. Situasjonen oppleves som farlig, særlig med tanke på barn som oppholder seg i området.

Det er allerede satt opp «Barn leker»-skilt, men dette blir etter min vurdering ikke hensyntatt. Ekstra skilting anses derfor ikke som et tilstrekkelig tiltak.

Behov for revurdering av eksisterende bomløsning

Bomløsningen som ble vedtatt ved forrige generalforsamling ønskes revurdert, da jeg mener den ikke har vist seg tilstrekkelig for å forhindre uønsket gjennomkjøring og høy hastighet.

Låste bommer ble foreslått ved forrige årsmøte, men ble nedstemt da valgt løsning ble ansett som tilstrekkelig.

Vurderte løsninger

Jeg har sett på og vurdert følgende løsninger med tilhørende fordeler og ulemper:

a) Permanente blokkader (betongblokker e.l.) i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Vil forhindre gjennomkjøring
- Forhindrer snømåking og utrykning

b) Fartshumper i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Permanente humper vil forhindre snømåking
- Avtakbare humper vil ikke forhindre trafikk på vinteren
- Hyppig demontering og montering anses som belastende for styret

c) Ekstra bom i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Kan bli ignorert, slik det allerede oppleves i dag
- Store bommer kan forhindre aking og annen bruk av området

d) Lettbøyeleg hinder montert langs bodene i rekke 3

- Tankeeksperiment
- Kan ha avskrekkende effekt
- Usikkert om slike løsninger finnes eller er egnet

e) Én blokkade for å hindre gjennomkjøring mellom rekke 3 og 4

- Kun én blokkade er tilstrekkelig for å hindre gjennomkjøring
- Snømåking og nødetater vil fortsatt ha tilgang til alle enheter
- Det vil oppstå snødeponi rundt blokkaden om vinteren, som må fjernes for å sikre fremkommelighet
- Blokkaden bør plasseres slik at kjøretøy ikke må rygge langt i oppoverbakke vinterstid
- Må være godt synlig i mørket for å unngå påkjørsel

Undersøkelser knyttet til låst bom

Nødetater

Det kreves at nøkkelboks med kodelås er lett tilgjengelig, og at koden oppgis ved anrop til nødetatene (kilde: Vestre Viken HF).

Posten

Kravet er at postkasser skal være lokalisert nær kjørbare vei, og at postbud ikke skal måtte gå lange distanser. Det vises til informasjon om plassering av postkasser (kilde: Posten).

Det er noe uklart om postkassene må flyttes til innkjørsel dersom bom låses. Alternativt kan kode deles med Posten. Dersom kode deles, kan det fortsatt forekomme gjennomkjøring, men det er observert at Posten kjører mer forsiktig enn varebiler.

Background

The installation of barriers at the entrance to the area has contributed to reduced traffic within the housing association. However, there is still considerable traffic in the passage between row 3 and 4.

It is particularly Posten and delivery vans that use the passage for through traffic, and many of these vehicles maintain an irresponsibly high speed.

The passage is very narrow, which makes the situation especially dangerous. In row 3, the storage units are located close to the road, making the area difficult to see clearly. One often only becomes aware that a car is approaching by hearing it. The situation is perceived as dangerous, especially considering children who spend time in the area.

“Children at play” signs have already been installed, but in my assessment, these are not being respected. Additional signage is therefore not considered a sufficient measure.

Need for Reassessment of the Existing Barrier Solution

The barrier solution adopted at the previous general meeting is requested to be reassessed, as I believe it has not proven sufficient to prevent unwanted through traffic and excessive speed.

Locked barriers were proposed at the previous annual meeting but were voted down, as the chosen solution was considered sufficient.

Considered Solutions

I have reviewed and considered the following solutions, along with their associated advantages and disadvantages:

a) Permanent blockades (concrete blocks, etc.) in the passage between row 3 and 4

- Will prevent through traffic
- Prevents snow clearing and emergency access

b) Speed bumps in the passage between row 3 and 4

- Permanent bumps will prevent snow clearing
- Removable bumps will not prevent traffic during winter
- Frequent removal and reinstallation is considered burdensome for the board

c) Additional barrier in the passage between row 3 and 4

- May be ignored, as is already experienced today
- Large barriers may prevent sledding and other use of the area

d) Flexible obstacle installed along the storage units in row 3

- Thought experiment
- May have a deterrent effect
- Uncertain whether such solutions exist or are suitable

e) One blockade to prevent through traffic between row 3 and 4

- Only one blockade is sufficient to prevent through traffic
- Snow clearing and emergency services will still have access to all units

- Snow accumulation will occur around the blockade during winter and must be removed to ensure accessibility
- The blockade should be placed so that vehicles do not have to reverse a long distance uphill in winter conditions
- Must be clearly visible in the dark to avoid collisions

Investigations Related to a Locked Barrier

Emergency Services

It is required that a key box with a code lock is easily accessible, and that the code is provided when contacting emergency services (source: Vestre Viken HF).

Posten

The requirement is that mailboxes must be located near a drivable road, and that mail carriers should not have to walk long distances. Reference is made to information regarding mailbox placement (source: Posten).

It is somewhat unclear whether the mailboxes must be moved to the entrance if the barrier is locked.

Alternatively, a code may be shared with Posten. If a code is shared, through traffic may still occur; however, it has been observed that Posten drives more cautiously than delivery vans.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at det tidvis oppleves trafikkutfordringer i sameiet, og at det er behov for å se nærmere på hvordan trafikksituasjonen kan forbedres.

Styret mener samtidig at valg av tiltak bør baseres på en helhetlig vurdering av trafikkmønster, fremkommelighet, hensyn til nødetater, snømåking, Posten og øvrige praktiske og økonomiske konsekvenser.

Styret innstiller derfor på at:

Det settes ned en arbeidsgruppe som i samarbeid med styret skal utrede hvordan trafikken i sameiet kan

1. reduseres og hvordan trafikksikkerheten kan forbedres.
2. Arbeidsgruppen skal kartlegge utfordringer, vurdere aktuelle tiltak og konsekvenser av disse.
3. Arbeidsgruppen legger frem sine anbefalinger i samarbeid med styret.
4. Konkrete forslag til tiltak fremmes for beslutning på en digital ekstraordinær generalforsamling.

The Board acknowledges that traffic challenges are occasionally experienced within the housing association, and that there is a need to take a closer look at how the traffic situation can be improved.

At the same time, the Board believes that the choice of measures should be based on a comprehensive assessment of traffic patterns, accessibility, considerations for emergency services, snow removal, Norway Post, and other practical and financial implications.

The Board therefore recommends that:

A working group be established which, in cooperation with the Board, will assess how traffic within the housing

1. association can be reduced and how traffic safety can be improved.
2. The working group shall identify challenges and evaluate relevant measures and their consequences.
3. The working group shall present its recommendations in cooperation with the Board.
4. Specific proposals for measures shall be submitted for decision at a digital extraordinary general meeting.

a)

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

- For Ytterligere tiltak mot bilkjøring på området / Additional measures to prevent vehicle traffic in the area
- Mot Ytterligere tiltak mot bilkjøring på området / Additional measures to prevent vehicle traffic in the area

b)

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

1. Det settes ned en arbeidsgruppe i samarbeid med styret for å utrede hvordan trafikken i sameiet kan reduseres og trafikksikkerheten forbedres. Arbeidsgruppen skal legge frem konkrete forslag til tiltak, som behandles på en digital ekstraordinær generalforsamling. // A working group shall be established in cooperation with the Board to assess how traffic within the housing association can be reduced and how traffic safety can be improved. The working group shall present concrete proposals for measures, which will be considered at a digital extraordinary general meeting.

2. Bilfritt nabolag. Modifisere eksisterende bommer slik at de kan bli låst med en fysisk nøkkel som er lokalisert i en nøkkelboks lett tilgjengelig ved bommene. Kode deles med beboere og snømåking. Kode deles med posten hvis de krever det. Kode deles med nødetater over anrop. // Car-Free Neighborhood. Modify the existing barriers so that they can be locked with a physical key stored in a key box that is easily accessible at the barriers. The code is shared with residents and the snow removal service. The code is shared with Norway Post if required. The code is provided to emergency services upon request when contacted.

3. Blokkering av gjennomkjøring i passasjen mellom rekker 3 og 4. Det settes opp én blokkade (betongblokk eller lignende) i passasjen som forhindrer gjennomkjøring, men det vil fortsatt være mulig å kjøre til alle enheter. Blokkaden må være lett synlig i mørket for å forhindre påkjørsler. Styret får mandat for valg og plassering av blokkade. Beboere er selv ansvarlig for å fjerne snø rundt blokkaden for å opprettholde gjennomgang på vinteren. // Blocking through traffic in the passage between rows 3 and 4. One blockade (concrete block or similar) shall be installed in the passage to prevent through traffic, while still allowing vehicle access to all units. The blockade must be clearly visible in the dark to prevent collisions. The Board is granted authority to decide on the type and placement of the blockade. Residents are responsible for removing snow around the blockade to maintain access during the winter.

Sak 10

Styreverv/Election of representatives

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brett Bardo
 - Markus Almåsvold Gjelseth
-

Styrets årsrapport

2025 er nå fullført, og det har vært nok et år med mye aktivitet og arbeid fra styret. Vi skriver derfor denne rapportene for å informere litt om hva styret har brukt tiden sin på, og hvordan vi ser for oss tiden fremover.

Som alle vet, ble et nytt styre konstituert etter årsmøtet i fjor. Siden da har vi bestått av fem medlemmer: Andrea Mortensen Kvikstad, Francisco Arturo Vivieros, Eivind Reime, Inghild Skramstad Lunn og André Berge. I perioden siden forrige årsmøte ha det vært avholdt 12 styremøter, en ekstraordinærgeneralforsamling, og det er planlagt 2-3 møter i forbindelse med planlegging av generalforsamlingen. Ved siden av offisielle møter har og styret gjennomført over tosifret antall befaringer i forbindelse med anbud, reklamasjoner og andre hendelser.

Styret ser med glede på jobben til sosialkomiteen og alle som har bidratt til de sosiale sammenkomstene. I 2025 har det blitt arrangert to dugnader med svært godt oppmøte, noe som gleder styret, og som vi håper alle har hatt glede av å delta på. Videre har det også blitt arrangert filmkvelder, loppemarked, gresskarskjæring/halloween, bakkeløp og påskejakt for å nevne noe. Styret håper at slike tiltak lar seg gjennomføre i 2026, og at alle har glede av å delta på dette. Vi ønsker at alle som har ideer til arrangementer kommer med sine forslag, og dette blir satt stor pris på.

Sameiets økonomi

Styret vurderer sameiets økonomi til å være OK, men har sett det nødvendig å gjøre noen økninger. Årsaken bak dette handler primært om økte kostnader ved drift av bebyggelsen som vi mener ikke var hensyntatt da det opprinnelige budsjettet ble fremlagt av utbygger. I tillegg mener styret at det er viktig at vi bygger opp en buffer for å kunne dekke uforutsette kostnader, men også fremtidig vedlikehold. Styret ønsker at mesteparten av vedlikeholdet skal kunne dekkes via den daglige driften og en bufferkonto, og at opptak av fellesgjeld kun forbeholdes store og omfattende prosjekter. Etter opptak av fellesgjeld i 2025 for å finansiere malingsprosjektet er det ikke planlagt opptak av fellesgjeld de kommende årene. Neste potensielle prosjekt som muligens kan medføre opptak av fellesgjeld er vedlikehold og maling av vinduer om 3-5 år. Det er ikke avklart om dette faktisk skal være styrets ansvar, og vi kommer litt tilbake til det under styrets arbeid i 2026.

Styrets arbeid i 2025/26

I løpet av perioden har styret etter beste evne forsøkt å holde sameiet oppdatert på løende saker som vi har jobbet med via enkeltstående oppslag og nyhetsbrev på Vibbo. Vi håper alle setter pris på informasjonen som kommer ut, og tar gjerne imot innspill og ønsker på hvordan vi kan forbedre oss. Dette blir derfor en forenklet oppsummering av hva som har skjedd siden forrige årsmøte:

- Gjennomført maling av fasadene
- Gjennomført anbud på finansiering av malingsprosjektet
- Anskaffet bomber ved innkjøringene
- Innhentet priser og fasilitert bytte av filter til ventilasjonsanleggene
- Avholdt anbud på drift av fellesområdene (sommer og vinter)
- Oppfølging av krav mot utbygger på kostnader ved maling og andre mangler
- Videre oppfølging av trær som har falt ned, og hvordan håndtere dette fremover
- Anbud og anskaffelse av diverse serviceavtaler (garasjevask, garasjeport, brannanlegg, el-anlegg m.m.)
- Startet arbeidet på årshjul og planlegging av fremtidig vedlikehold

Styrets arbeid fremover

For den kommende perioden har styret noen viktige punkter som skal følges opp. Det første punktet er den pågående prosessen med kravene mot utbygger. Foreløpig har vi fremsatt krav om erstatning for

kostnader ved malingsarbeidet, men og flere reklamasjonsaker relatert til bygningskonstruksjoner, utenomhus og parkeringsanlegg. I denne prosessen har foreløpig utbygger vært lite imøtekommende, men vi har nå fått til et møte med utbygger og entreprenør i løpet av mars hvor vi håper at saken beveger seg noe fremover. Det har blitt utarbeidet en rapport fra ekstern takstmann som har sett på sakene, noe som er fremlagt for utbygger. Kostnadene er fortsatt under kontroll, og innenfor rettshjelpsdekningen til sameiet. Vi vil fortsette å informere nærmere når vi har resultatet fra møtet med utbygger.

Det neste punktet som blir svært viktig for styret er planlegging av årshjul og fremtidig vedlikehold. Dette har vært et pågående arbeid gjennom 2025 (stor takk til Henning Fjeldheim for god bistand), og vi begynner å få full oversikt. Planen videre for dette arbeidet vil være å gå over alle punktene fra FDV dokumentasjonen og strukturere dette slik at vi sikrer at vi har kontroll på alle serviceavtaler som trengs, men og at det ikke er overlapping hvor vi betaler dobbelt. Videre vil også dette legge grunnlaget for hvilke arbeidsoppgaver som må gjennomføres på dugnader. Etter at vi har full kontroll på dette vil styret legge frem en rapport og en plan for det fremtidige vedlikeholdet, og planlegger en ekstraordinær generalforsamling for å gjennomgå dette, samt få avklart blant beboere hvor stort omfang en ønsker at sameiet skal ta ansvaret for, og hva som er den enkelte beboers ansvar. Eksempler kan være filterbytte på ventilasjonsanlegg, vedlikehold av vindu og beising av terrassebord.

Til våren starter vi også opp nytt samarbeid med ABVK på grøntarealene, og styret vil ha en gjennomgang med de for å se om vi kan avdekke forbedringer/utbedringer som kan gjøres for å holde kostnader nede, men og bedre utearealene våre. ABVK vil og ta for seg behandling av sedum på tak, og vi vil være i tett dialog med arboristen deres når snøen forsvinner for å kontrollere skogholtet rundt området. Basert på informasjon vi har nå så må trolig skogholtet kontrolleres årlig for å sikre at døde og svake trær ikke blir en risiko for bebyggelse eller mennesker.

Ellers er det alltid små og store ting som dukker opp og som skal gjennomføres, og styret har som plan å utbedre informasjonen på Vibbo slik at det blir enklere å finne relevant informasjon når en trenger det, men styret ser positivt på det kommende året.

Med vennlig hilsen Styret.

// English version:

2025 has now been completed, and it has been another year with a high level of activity and work from the board. We are therefore issuing this report to provide some information about what the board has spent its time on and how we envision the period ahead.

As everyone knows, a new board was constituted after last year's annual general meeting. Since then, the board has consisted of five members: Andrea Mortensen Kvikstad, Francisco Arturo Vivieros, Eivind Reime, Inghild Skramstad Lunn, and André Berge. In the period since the previous annual meeting, 12 board meetings and one extraordinary general meeting have been held, and 2–3 meetings are planned in connection with the planning of the general meeting. In addition to official meetings, the board has also carried out a double-digit number of inspections in connection with tenders, claims, and other incidents.

The board is pleased to see the work of the social committee and everyone who has contributed to the social gatherings. In 2025, two volunteer work days (dugnader) were organized with very strong attendance, which the board appreciates and hopes everyone has enjoyed participating in. Furthermore, movie nights, a flea market, pumpkin carving/Halloween, a hill race, and an Easter egg hunt have also been arranged, to mention a few. The board hopes that such initiatives can continue in 2026 and that residents will enjoy participating. We encourage anyone with ideas for events to share their suggestions, which are greatly appreciated.

The condominium's finances

The board considers the condominium's finances to be satisfactory but has found it necessary to implement some increases. The main reason is increased operating costs for the buildings that we believe were not sufficiently accounted for when the original budget was presented by the developer. In addition, the board believes it is important to build up a buffer to cover unforeseen costs as well as future maintenance.

The board's objective is that most maintenance should be covered through day-to-day operations and a buffer account, and that the assumption of shared debt should be reserved only for major and extensive projects. Following the assumption of shared debt in 2025 to finance the painting project, no new shared debt is planned in the coming years. The next potential project that could lead to shared debt is maintenance and painting of windows in approximately 3–5 years. It has not yet been clarified whether this will actually be the board's responsibility, and we will return to this under the board's work in 2026.

The board's work in 2025/26

During the period, the board has, to the best of its ability, sought to keep the condominium updated on ongoing matters through individual notices and newsletters on Vibbo. We hope everyone appreciates the information being shared and we welcome feedback on how we can improve. This is therefore a simplified summary of what has taken place since the previous annual meeting:

- Completed painting of the facades
- Completed tender process for financing the painting project
- Installed barrier gates at the entrances
- Obtained pricing and facilitated replacement of filters for the ventilation systems
- Conducted tender process for operation of common areas (summer and winter)
- Follow-up of claims against the developer regarding painting costs and other deficiencies
- Continued follow-up of fallen trees and how to manage this going forward
- Tendering and procurement of various service agreements (garage cleaning, garage door, fire systems, electrical systems, etc.)
- Initiated work on an annual cycle plan and planning of future maintenance

The board's work going forward

For the upcoming period, the board has several important items to follow up. The first is the ongoing process regarding claims against the developer. So far, we have submitted claims for compensation related to the painting work, as well as several defect claims related to building structures, outdoor areas, and the parking facility.

In this process, the developer has so far been minimally cooperative, but we have now secured a meeting with the developer and contractor in March, where we hope the matter will progress. A report has been prepared by an external surveyor who has reviewed the cases, and this has been presented to the developer. Costs remain under control and within the condominium's legal expenses coverage. We will continue to provide updates once we have the outcome of the meeting with the developer.

The next key priority for the board is the planning of the annual cycle and future maintenance. This has been ongoing work throughout 2025 (many thanks to Henning Fjeldheim for valuable assistance), and we are beginning to achieve a full overview. The plan going forward is to review all items from the FDV documentation and structure this to ensure we have control over all required service agreements, while also avoiding overlap where we may be paying twice.

This work will also form the basis for determining which tasks should be carried out during volunteer work days. Once we have full control, the board will present a report and a plan for future maintenance and

intends to call an extraordinary general meeting to review this, as well as clarify with residents the scope of responsibilities the condominium should assume versus what should remain the responsibility of individual residents. Examples may include replacement of ventilation filters, window maintenance, and staining of terrace decking.

In the spring, we will also begin a new collaboration with ABVK regarding the green areas. The board will review the arrangement with them to identify possible improvements that can both reduce costs and improve our outdoor areas. ABVK will also handle treatment of the sedum roofs, and we will maintain close dialogue with their arborist when the snow melts to inspect the wooded area surrounding the property. Based on current information, the wooded area will likely need to be inspected annually to ensure that dead or weakened trees do not pose a risk to buildings or people.

There are always both minor and major matters that arise and must be addressed. The board plans to improve the information available on Vibbo so that it becomes easier to find relevant information when needed. Overall, the board looks positively toward the coming year.

Kind regards,

The Board

EDELLØV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933586103, KLIENTNR. 3001

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 660 572	910 840	2 606 662	3 722 448
Andre inntekter	3	59 435	319 151	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 720 007	1 229 991	2 606 662	3 722 448
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-15 000	-18 000
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-13 537	-13 494	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-116 635	-45 353	-118 000	-125 000
Konsulenthonorar		-118 763	-728	-10 000	-126 250
Drift og vedlikehold	7	-6 275 650	-53 263	-743 039	-474 870
Forsikringer		-463 737	-181 282	-450 000	-515 000
Kommunale avgifter	8	-273 177	-99 349	-365 000	-300 000
Energi/fyring	9	-152 185	-77 935	-60 000	-62 500
TV-anlegg/bredbånd		-410 658	-148 614	-413 712	-416 976
Andre driftskostnader	10	-487 777	-360 690	-318 500	-500 554
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 426 219	-980 707	-2 605 251	-2 676 650
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-5 706 212	249 284	1 411	1 045 798
Innbetalt andel fellesgjeld		1 112 189	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-4 594 023	249 284	1 411	1 045 798
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 807	597	0	0
Finanskostnader	12	-235 305	0	0	-361 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 498	597	0	-361 000
ÅRSRESULTAT		-4 801 520	249 881	1 411	684 798
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	249 881		
Fra annen egenkapital:		-4 801 520	0		

EDELLØV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933586103, KLIENTNR. 3001

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 301	139 994
Forskuddsbetalte kostnader		246 107	97 727
Andre kortsiktige fordringer	13	14 378	0
Driftskonto OBOS-banken		142 203	129 026
SUM OMLØPSMIDLER		407 988	366 747
SUM EIENDELER		407 988	366 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-4 551 639	249 881
SUM EGENKAPITAL		-4 551 639	249 881
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 633 428	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 633 428	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 627	28 092
Leverandørgjeld		219 948	73 936
Påløpte renter		1 625	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 200	116 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 988	366 747
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 13.02.2026
Styret i Edelløv Boligsameie

Andre Berge/S/

Andrea Mortensen Kvikstad/s/

Inghild Skramstad Lunn/s/

Eivind Reime/s/

Francisco Arturo Viveros Reynoso/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 168 425
TV/Internett	411 765
Startkapital	10 218
Leie/felleskostnader tidl.år	1 199
Lånekostnad I	54 587
Regulering Lånekostnad I	14 378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 660 572

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Kreditnota	2 377
Forsikring	36 400
Nettinnbetalinger	4 295
Startkapital	16 363
SUM ANDRE INNTEKTER	59 435

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 537
SUM REVISJONSHONORAR	-13 537

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendahl AS	-5 791 050
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 791 050
Drift/vedlikehold bygninger	-151 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 897
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-13 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 275 650

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-7 975
Renovasjonsgebyr	-265 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273 177

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-152 185
SUM ENERGI / FYRING	-152 185

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 188
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 000
Annen leiekostnad	-3 125
Datautstyr	-5 802
Snørydding	-103 904
Gressklipping	-274 550
Andre driftskostnader	-41 112
Andre kontorkostnader	-423
Telefon, annet	-2 041
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-1 453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-487 777

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	20 135
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 724
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 243
Andre renteinntekter	706
SUM FINANSINNTEKTER	27 807

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-235 305
SUM FINANSKOSTNADER	-235 305

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	14 378
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 378

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 439 450
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 112 189
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 551 639

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2025

-6 000 000

Nedbetalt i år

254 383

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

1 112 189

-4 633 428

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 633 428

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EDELLØV BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EDELLØV BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 20:15:33 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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>.

Vedlegg 2

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.

Vedlegg 3 til sak 7. Skilting for biltrafikk på området



NOTAT

Til: Edelløv Boligsameie v/styret
Fra: Henrik Wergeland Waale
Dato: 24. februar 2026
Vår ref.: P7423 / HWW

EDELLØV BOLIGSAMEIE – VEDTEKTSENDRING IFM PARKERINGSPLASSER

1. Innledning

I e-post fra styret av 24. november 2025, fikk jeg følgende spørsmål fra styret:

«Ref samtalen i dag angående vedtektene og salg av parkeringsplass, så finner du vedtektene vedlagt.

Oppsummering av spørsmål:

- *Kan beboer med to parkeringsplasser i forbindelse med salg av bolig velge å ikke selge den ene parkeringsplassen, for så å omsette denne på et senere tidspunkt.*
 - o *Er vedtektene gode nok til å forhindre at salg av sekundær parkeringsplass til "ikke-beboere"*

Ettersom at du ser litt på vedtektene så lurte jeg og på om du kunne gjort en kort vurdering av 2.4, 4 avsnitt vedrørende utbyggers eksklusivitet på parkeringsplasser som ikke er solgt. Hvor lenge kan de ha en slik klausul, og kan vi kreve de overført til sameiet?»

I dette notatets punkt 2 til 4 gjengis min vurdering som ble sendt til styret i e-post av 28. november 2025.

Styret har i e-post av 9. februar 2026 bedt meg om å utarbeide forslag til vedtektsendring som løser problematikken beskrevet i notatets punkt 2 til 4, som gjør det enkelt for styret å administrere, samt muliggjør videresalg av parkeringsplasser internt.

2. Salg av sekundær parkeringsplass

2.1. Ugyldig vedtekt om parkering

Det følger av andre avsnitt i vedtektenes punkt 2.4 at:

«Hver boligseksjon, har evigvarende enerett til bruk av 1 p-plass, iht. Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. i underliggende garasjeanlegg slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr. vedlegg 2.»

I eierseksjonsloven § 25 sjette ledd første og andre punktum står det:

«I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.»

Det er denne lovbestemmelsen utbygger har basert seg på når de i vedtektene har forsøkt å knytte evigvarende eneretter til parkeringsplassene. Problemet er at det ikke er noen næringsseksjoner i Edelløv Boligsameie, og lovbestemmelsen gjelder derfor ikke i dette tilfellet.

§ 25 femte ledd gjelder imidlertid sameier hvor det kun er boligseksjoner. I første punktum står det:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.»

Vedtektsfestede eneretter til deler av fellesarealene er altså tidsbegrenset til tretti år. Ved utløpet av denne tidsbegrensningen, tilfaller parkeringsplassene sameiet. Sameiets vedtektsbestemmelse om evigvarende enerett er derfor ugyldig og må revideres av årsmøtet slik at det fremgår at eneretten er midlertidig, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum.

2.2. Permanent bruksrett

Dersom man ønsker å knytte parkeringsplassene til seksjonene permanent, må dette skje ved å legge parkeringsplassene til de enkelte seksjonene som tilleggsdeler. Dette gjøres ved søknad om reseksjonering til kommunen, jf. eierseksjonsloven § 21.

2.3. De sekundære parkeringsplassenes status

Det er ingen vedtektsbestemmelse om eneretter til de sekundære parkeringsplassene. Utgangspunktet er dermed at ingen av de sekundære parkeringsplassene formelt sett er knyttet til noen seksjon. Kjøperne har sikkert en kjøpekontrakt med utbygger hvor det står at de har kjøpt parkeringsplass X, men de har ikke fått noe rettsvern for dette ervervet – slik man eksempelvis får når man kjøper en bolig, og det tinglyses et skjøte som gjør at

eierskapet til boligen fremgår av Grunnboken. Kjøper man bruksrett til en parkeringsplass i fellesareal uten at det samtidig inntas en midlertidig enerett til fordel for kjøper i vedtektene, eller at parkeringsplassen samtidig innlemmes som tilleggsdel til kjøpers seksjon, får kjøperen altså ikke noe rettsvern for ervervet. Det innebærer at en eiendomsmegler ikke kan gjennomføre oppgjør i forbindelse med salg av de sekundære parkeringsplassene, ettersom utbetaling av kjøpesum fra oppgjørsansvarlig meglers konto til selger forutsetter at kjøper har fått rettsvern for ervervet.

De som har kjøpt sekundærplasser kan derfor ikke videreselge disse før det er innført en ordning i sameiet for hvordan kjøpere kan få rettsvern. De kan heller ikke selge seksjonen sin og samtidig beholde parkeringsplassen, ettersom det i eierseksjonsloven er regulert at det kun er seksjonseiere som kan ha eneretter i fellesarealene, og det ikke er inntatt i vedtektene en åpning for at tidligere seksjonseier skal kunne beholde rett til parkeringsplass etter at seksjonen er solgt. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å selge parkeringsplasser – verken de opprinnelige eller de sekundære – til eksterne.

3. Utbyggers eksklusive bruksrett

Vedtektsbestemmelsen i punkt 2.4 fjerde ledd gir utbygger rett til å beholde bruksrettene til usolgte plasser, slik at utbygger fremdeles kan selge disse etter at alle seksjonene er overtatt. Dette er både vanlig og lovlig.

Hvor lenge utbygger kan sitte med bruksrett til usolgte parkeringsplasser er det vanskelig å si noe veldig sikkert om. Formålet – slik vedtektsbestemmelsen er formulert – er å selge parkeringsplassene til seksjonseiere i sameiet. Så lenge utbygger ikke gjør noe som bryter med formålet, som f.eks. å leie dem ut eller forsøke å selge til noen utenfor sameiet – kan nok utbygger sitte med disse ganske lenge. Det finnes ingen rettspraksis som tyder på at sameiet kan kreve å overta plassene.

4. Løsningsforslag

Utbygger har rotet det til ved organiseringen av bruksretter til parkeringsplassene, og eneste måten å rydde ordentlig opp på er å gjennomføre en reseksjonering hvor parkeringsplassene knyttes til de ulike seksjonene som tilleggsdeler. Det er ingen annen måte å sikre evigvarende eierskap til parkeringsplassene. Alternativet er at det i vedtektene knyttes eneretter for de ulike seksjonene til deres parkeringsplasser – både de opprinnelige og de sekundære. Problemet med det er at slike rettigheter vil være begrenset til 30 år.

Ettersom utbygger fremdeles sitter med usolgte plasser, og det derfor kanskje er litt tidlig å gjennomføre en reseksjonering, er det nok mest hensiktsmessig å gjøre en slags mellomting:

- Dere vedtektsfester en midlertidig enerett til parkeringsplassene (både opprinnelige og sekundære), i tråd med eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum, og inntar et vedlegg til vedtektene med oversikt over hvem som har enerett til hvilke parkeringsplasser.
- Det vedtektsfestes også at plassene kan omsettes internt i sameiet og at styret – både i forbindelse med internsalg og utbyggers salg av usolgte plasser – har fullmakt til å ajourføre vedlegget. Når vedlegget ajourføres av styret, får kjøpere av p-plasser rettsvern for sine erverv.

- Samtidig vedtektsfestes det at så snart utbygger har solgt unna alle parkeringsplassene, skal det gjennomføres en reseksjonering hvor man knytter parkeringsplassene til seksjonene som tilleggsdeler. Selv om enerettene i vedtektene er midlertidige, vil de da i realiteten være permanente ved at man vedtektsfester at de blir knyttet til seksjonene som tilleggsdeler så snart alle parkeringsplassene er solgt.
- Dersom man ønsker at det også etter reseksjoneringen skal være tillatt å selge parkeringsplasser internt i sameiet, kan man også vedtektsfeste at styret skal ha fullmakt til å samtykke til reseksjonering i forbindelse med internt salg av parkeringsplasser, og at slikt samtykke kun kan nektes dersom styret har saklig grunn.

5. Forslag til vedtektsendring

I vedtektenes punkt 2.4 står det følgende:

«Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng.

Hver boligseksjon, har evigvarende enerett til bruk av 1 p-plass, iht. Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. i underliggende garasjeanlegg slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr. vedlegg 2.

Disse p-plassene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da p- plassen ivaretar det offentlige krav til parkering i eiendommen. Hver p-plass er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

P-plasser som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Kjønebråten Utvikling AS til 1.kjøper av boligseksjon, eies og disponeres eksklusivt av utbygger inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.»

Jeg foreslår at punkt 2.4 endres til følgende:

«Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng. Hver parkeringsplass er tildelt et eget nummer.

Eneretter til de enkelte parkeringsplassene fordeler seg på boligseksjonene i henhold til fordelingslisten inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum,

*Parkeringsplasser som ikke er tilknyttet boligseksjoner ved overlevering fra Kjønebråten Utvikling AS («**Utbygger**»), eies og disponeres eksklusivt av*

Utbygger inntil disse er solgt/overført til boligseksjoner i sameiet. Retten kan bli tinglyst. Utover dette, er det kun seksjonseiere i sameiet som kan ha enerett til parkeringsplassene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum.

Parkeringsplassene kan omsettes internt mellom boligseksjonene. Ved slik omsetning – samt ved overføring av parkeringsplass fra Utbygger til boligseksjon – skal styret ajourføre fordelingslisten.

Så snart Utbygger har solgt/overført alle sine parkeringsplasser til boligseksjonene, skal det gjennomføres en reseksjonering hvor parkeringsplassene knyttes til boligseksjonene som tilleggsdeler, i henhold til den fordelingen som fremgår av ajourført fordelingsliste. Ved senere interne omsetninger, har styret fullmakt til å samtykke til gjennomføring av reseksjonering for å knytte parkeringsplass som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon. Samtykke kan kun nektes dersom styret har saklig grunn.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.»

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalano.no

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 3001 Selskapsnavn: EDELLØV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for EDELLØV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 933586103

Møtet ble avholdt 16. mars kl. 19:30, Påfuglrommet, Borgen Innbyggertorg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder/Election of meeting chair

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.

The meeting chair makes sure that the meeting follows the rules and the law. The chair is also responsible for making sure that the meeting minutes (the official written record) are written.

If the annual meeting does not elect a meeting chair, or if the proposed chair is not approved, the chair of the Board will, by law, act as the meeting chair.

Styrets innstilling

Styreleder, Andre Berge, innstilles som møteleder. /The chair of the Board, Andre Berge, is proposed as the meeting chair

Forslag til vedtak:

Andre Berge er valgt.

✓ Vedtatt. Ragnvald Svendby (OBOS) fører protokollen.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede/Approval of the eligible voters

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

The participants in the meeting are registered on an attendance list, based on submitted registration forms and any proxies.

This list is used to determine how many people have the right to vote in the meeting.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede./It was proposed that the submitted registration forms and any proxies should be considered proof that the owner is present at the meeting.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner/ Election of one person as a protocol witness

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

The annual meeting must elect at least one owner to sign the official meeting minutes together with the meeting chair.

This person confirms that the minutes are correct and that the meeting followed the rules.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges på møtet. /The minutes witness is chosen during the meeting.

Forslag til vedtak:

Ida Helsing er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen/ Approval of the meeting notice

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

It was proposed to approve the manner in which the annual meeting was convened.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes/ The meeting notice is approved.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap/ Annual report and financial statements

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat viser et underskudd på 4 801 520. Styret foreslår at dette dekkes ved overføring mot annen egenkapital

a) Approval of the annual report and financial statements

b) This year's financial result shows a deficit of NOK 4 801 520.

The Board proposes that this deficit is covered by transferring the amount from other equity

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes./ The annual report and financial statements are approved.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer/ Determination of remuneration

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000 kr.

Remuneration for the board is proposed to be set at NOK 125,000

Styrets innstilling

Årsaken for økning fra fjorårets beløp er gjort med bakgrunn i ekstraordinær arbeidsmengde i forbindelse med planlegging og gjennomføring av malingsprosjektet, samt omfattende anbudprosess på grøntarealet. Videre er det mange oppståtte saker i forbindelse med at vi fortsatt er i etableringsfasen.

I tillegg, basert på estimater fra OBOS, så er honoraret pr bolig under snittet av andre OBOS medlemmer.

Styrets forslag på fordeling:

Styremedlemmets navn	Honorar i %
Styreleder André Berge	25%
Styremedlem Andrea Kvikstad Mortesen	18,75%
Styremedlem Eivind Reime	18,75%
Styremedlem Inghild Skramstad Lunn	18,75%
Styremedlem Fransisco Arturo Vivieros	18,75%

The reason for the increase from last year's amount is the extra workload related to planning and carrying out the painting project, as well as a large and timeconsuming tender process for the green areas.

There have also been many new issues because the housing association is still in its establishment phase.

According to OBOS estimates, the compensation per unit is also below the average of other OBOS-managed housing associations.

The Board's proposal for distribution of compensation:

Board member	Compensation %
Chair André Berge	25%
Board member Andrea Kvikstad Mortesen	18,75%
Board member Eivind Reime	18,75%
Board member Inghild Skramstad Lunn	18,75%
Board member Fransisco Arturo Vivieros	18,75%

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr./ The Board's compensation is set at NOK 125,000.

✓ Vedtatt.

7. Skilting for biltrafikk på området

Fremmet av: Martin Haugen Aae

Vi observerer flere ganger ukentlig at sjåførere - både av personbiler og varebiler, har alt for høy fart i bakken mellom øvre og nedre del av av Edelløv. I tillegg rygger større varebiler både opp og ned bakken uten ryggevakt. Langs rekken fra nr. 82-102 ligger bodene helt inntil "veien", og ingen sjåfør har sjangs til å stoppe i tide hvis et barn løper ut ved en av bodene, dersom farten er over 5 km/t.

Styrets innstilling

Styret har dessverre ikke tro på at dette kommer til å løse seg med bedre skilting, i og med at de samme sjåførene trolig ikke bryr seg om dette. Styret er dog enige i at det kan være fornuftig med tydligere skilt. Styret foreslår at det henges innkjøring forbudt skilt på bommene, og fartsgrenseskilt.

Unfortunately, the Board does not believe that better signage alone will solve the problem, because the same drivers will likely ignore the signs.

However, the Board agrees that clearer signs could still be helpful.

Board proposal:

Install "No Entry" signs at the barriers, and speed limit signs.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tydeligere skilting/større skilt, både av tillatt fart ("Gangfart" er relativt for mange) og støre skilt med "Barn Leker". Skilting både ved og på begge bommene. Og skilt ved nederste bom som viser at man kjøre via Kjønebråten for å komme til øvre del. Skiltet på vedlagt bilde er i hvert fall ikke tydelig nok.

✓ Vedtatt. Den totale trafikksituasjonen i sameiet vurderes imidlertid av arbeidsgruppen, ref sak 9.

Forslag til vedtak 2:

Det henges opp innkjøring forbudt (med tekst om at beboere er godkjent), og fartsgrensekskilt./ Install "No Entry" signs (with text stating that residents are allowed to enter) and speed limit signs.

✗ Ikke vedtatt.

8. Endring av vedtektene vedrørende parkeringsplasser/ Amendment to the bylaws regarding parking spaces

Det ble i løpet av fjoråret avdekket feil i vedtektene utarbeidet fra utbygger, noe som gjør at sekundærparkeringen ikke er lovlig å omsette, og at eierne av disse ikke har rettsvern for sitt erverv av plassene.

Styret har derfor engasjert advokat for å få orden på vedtektene, og har fått følgende forslag til endring til vedtektenes punkt 2.4. Begrunnelse fra advokat ligger vedlagt i innkallingen.

During the past year, errors were discovered in the bylaws prepared by the developer, which means that the secondary parking spaces cannot legally be transferred and that the owners of these spaces do not have legal protection for their acquisition of the spaces.

The board has therefore engaged a lawyer to rectify the bylaws and has received the following proposed amendment to section 2.4 of the bylaws. The lawyer's justification is attached to the notice of meeting.

Foreslått endring / Proposed change:

«Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng. Hver parkeringsplass er tildelt et eget nummer.

Eneretter til de enkelte parkeringsplassene fordeler seg på boligseksjonene i henhold til fordelingslisten inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum,

Parkeringsplasser som ikke er tilknyttet boligseksjoner ved overlevering fra Kjønebråten Utvikling AS («-Utbygger»), eies og disponeres eksklusivt av Utbygger inntil disse er solgt/overført til boligseksjoner i sameiet. Retten kan bli tinglyst. Utover dette, er det kun seksjonseiere i sameiet som kan ha enerett til parkeringsplassene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd første punktum.

Parkeringsplassene kan omsettes internt mellom boligseksjonene. Ved slik omsetning – samt ved overføring av parkeringsplass fra Utbygger til boligseksjon – skal styret ajourføre fordelingslisten.

Så snart Utbygger har solgt/overført alle sine parkeringsplasser til boligseksjonene, skal det gjennomføres en reseksjonering hvor parkeringsplassene knyttes til boligseksjonene som tilleggsdeler, i henhold til den fordelingen som fremgår av ajourført fordelingsliste. Ved senere interne omsetninger, har styret fullmakt

til å samtykke til gjennomføring av reseksjonering for å knytte parkeringsplass som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon. Samtykke kan kun nektes dersom styret har saklig grunn.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.»

Styrets innstilling

Styret mener at det er viktig å gjennomføre denne endringen for å sikre rettsvern for eiere av sekundærplasser, at meglere har lovlig rett til å selge boliger med sekundærplasser, men også for at det skal være mulig å omsette disse internt i sameiet. For eiere med en parkeringsplass vil det ikke ha noen påvirkning.

The board believes it is important to implement this amendment in order to ensure legal protection for owners of secondary parking spaces, to ensure that real estate agents have the legal right to sell homes with secondary parking spaces, and to make it possible to transfer these internally within the condominium. For owners with one parking space, this will have no impact.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringenn gjennomføres som foreslått // Changes to the bylaws are approved

 Vedtatt.

9. Ytterligere tiltak mot bilkjøring på området / Additional measures to prevent vehicle traffic in the area

Fremmet av: Vegard Slettahjell Skjefstad

Bakgrunn

Installeringen av bommer inn til området har bidratt til redusert trafikk i sameiet. Det oppleves likevel fortsatt betydelig trafikk i passasjen mellom rekke 3 og 4.

Det er særlig Posten og varebiler som benytter passasjen til gjennomkjøring, og mange av disse holder uforsvarlig høy hastighet.

Passasjen er svært smal, noe som gjør situasjonen ekstra farlig. I rekke 3 er bodene plassert tett inntil veien, noe som gjør området uoversiktlig. Man oppdager ofte først at en bil kommer via lyd. Situasjonen oppleves som farlig, særlig med tanke på barn som oppholder seg i området.

Det er allerede satt opp «Barn leker»-skilt, men dette blir etter min vurdering ikke hensyntatt. Ekstra skilting anses derfor ikke som et tilstrekkelig tiltak.

Behov for revurdering av eksisterende bomløsning

Bomløsningen som ble vedtatt ved forrige generalforsamling ønskes revurdert, da jeg mener den ikke har vist seg tilstrekkelig for å forhindre uønsket gjennomkjøring og høy hastighet.

Låste bommer ble foreslått ved forrige årsmøte, men ble nedstemt da valgt løsning ble ansett som tilstrekkelig.

Vurderte løsninger

Jeg har sett på og vurdert følgende løsninger med tilhørende fordeler og ulemper:

a) Permanente blokkader (betongblokker e.l.) i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Vil forhindre gjennomkjøring
- Forhindrer snømåking og utrykning

b) Fartshumper i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Permanente humper vil forhindre snømåking
- Avtakbare humper vil ikke forhindre trafikk på vinteren
- Hyppig demontering og montering anses som belastende for styret

c) Ekstra bom i passasjen mellom rekke 3 og 4

- Kan bli ignorert, slik det allerede oppleves i dag
- Store bommer kan forhindre aking og annen bruk av området

d) Lettbøyeleg hinder montert langs bodene i rekke 3

- Tankeeksperiment
- Kan ha avskrekkende effekt
- Usikkert om slike løsninger finnes eller er egnet

e) Én blokkade for å hindre gjennomkjøring mellom rekke 3 og 4

- Kun én blokkade er tilstrekkelig for å hindre gjennomkjøring
- Snømåking og nødetater vil fortsatt ha tilgang til alle enheter
- Det vil oppstå snødeponi rundt blokkaden om vinteren, som må fjernes for å sikre fremkommelighet
- Blokkaden bør plasseres slik at kjøretøy ikke må rygge langt i oppoverbakke vinterstid
- Må være godt synlig i mørket for å unngå påkjørsel

Undersøkelser knyttet til låst bom

Nødetater

Det kreves at nøkkelboks med kodelås er lett tilgjengelig, og at koden oppgis ved anrop til nødetatene (kilde: Vestre Viken HF).

Posten

Kravet er at postkasser skal være lokalisert nær kjørbare vei, og at postbud ikke skal måtte gå lange distanser. Det vises til informasjon om plassering av postkasser (kilde: Posten).

Det er noe uklart om postkassene må flyttes til innkjørsel dersom bom låses. Alternativt kan kode deles med Posten. Dersom kode deles, kan det fortsatt forekomme gjennomkjøring, men det er observert at Posten kjører mer forsiktig enn varebiler.

Background

The installation of barriers at the entrance to the area has contributed to reduced traffic within the housing association. However, there is still considerable traffic in the passage between row 3 and 4.

It is particularly Posten and delivery vans that use the passage for through traffic, and many of these vehicles maintain an irresponsibly high speed.

The passage is very narrow, which makes the situation especially dangerous. In row 3, the storage units are located close to the road, making the area difficult to see clearly. One often only becomes aware that a car is approaching by hearing it. The situation is perceived as dangerous, especially considering children who spend time in the area.

“Children at play” signs have already been installed, but in my assessment, these are not being respected. Additional signage is therefore not considered a sufficient measure.

Need for Reassessment of the Existing Barrier Solution

The barrier solution adopted at the previous general meeting is requested to be reassessed, as I believe it has not proven sufficient to prevent unwanted through traffic and excessive speed.

Locked barriers were proposed at the previous annual meeting but were voted down, as the chosen solution was considered sufficient.

Considered Solutions

I have reviewed and considered the following solutions, along with their associated advantages and disadvantages:

a) Permanent blockades (concrete blocks, etc.) in the passage between row 3 and 4

- Will prevent through traffic
- Prevents snow clearing and emergency access

b) Speed bumps in the passage between row 3 and 4

- Permanent bumps will prevent snow clearing
- Removable bumps will not prevent traffic during winter
- Frequent removal and reinstallation is considered burdensome for the board

c) Additional barrier in the passage between row 3 and 4

- May be ignored, as is already experienced today
- Large barriers may prevent sledding and other use of the area

d) Flexible obstacle installed along the storage units in row 3

- Thought experiment
- May have a deterrent effect
- Uncertain whether such solutions exist or are suitable

e) One blockade to prevent through traffic between row 3 and 4

- Only one blockade is sufficient to prevent through traffic
- Snow clearing and emergency services will still have access to all units

- Snow accumulation will occur around the blockade during winter and must be removed to ensure accessibility
- The blockade should be placed so that vehicles do not have to reverse a long distance uphill in winter conditions
- Must be clearly visible in the dark to avoid collisions

Investigations Related to a Locked Barrier

Emergency Services

It is required that a key box with a code lock is easily accessible, and that the code is provided when contacting emergency services (source: Vestre Viken HF).

Posten

The requirement is that mailboxes must be located near a drivable road, and that mail carriers should not have to walk long distances. Reference is made to information regarding mailbox placement (source: Posten).

It is somewhat unclear whether the mailboxes must be moved to the entrance if the barrier is locked.

Alternatively, a code may be shared with Posten. If a code is shared, through traffic may still occur; however, it has been observed that Posten drives more cautiously than delivery vans.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at det tidvis oppleves trafikkutfordringer i sameiet, og at det er behov for å se nærmere på hvordan trafikksituasjonen kan forbedres.

Styret mener samtidig at valg av tiltak bør baseres på en helhetlig vurdering av trafikkmønster, fremkommelighet, hensyn til nødetater, snømåking, Posten og øvrige praktiske og økonomiske konsekvenser.

Styret innstiller derfor på at:

Det settes ned en arbeidsgruppe som i samarbeid med styret skal utrede hvordan trafikken i sameiet kan

1. reduseres og hvordan trafikk sikkerheten kan forbedres.
2. Arbeidsgruppen skal kartlegge utfordringer, vurdere aktuelle tiltak og konsekvenser av disse.
3. Arbeidsgruppen legger frem sine anbefalinger i samarbeid med styret.
4. Konkrete forslag til tiltak fremmes for beslutning på en digital ekstraordinær generalforsamling.

The Board acknowledges that traffic challenges are occasionally experienced within the housing association, and that there is a need to take a closer look at how the traffic situation can be improved.

At the same time, the Board believes that the choice of measures should be based on a comprehensive assessment of traffic patterns, accessibility, considerations for emergency services, snow removal, Norway Post, and other practical and financial implications.

The Board therefore recommends that:

A working group be established which, in cooperation with the Board, will assess how traffic within the housing

1. association can be reduced and how traffic safety can be improved.
2. The working group shall identify challenges and evaluate relevant measures and their consequences.
3. The working group shall present its recommendations in cooperation with the Board.
4. Specific proposals for measures shall be submitted for decision at a digital extraordinary general meeting.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det settes ned en arbeidsgruppe i samarbeid med styret for å utrede hvordan trafikken i sameiet kan reduseres og trafikksikkerheten forbedres. Arbeidsgruppen skal legge frem konkrete forslag til tiltak, som behandles på en digital ekstraordinær generalforsamling. // A working group shall be established in cooperation with the Board to assess how traffic within the housing association can be reduced and how traffic safety can be improved. The working group shall present concrete proposals for measures, which will be considered at a digital extraordinary general meeting.

✓ Vedtatt. Mari Myhrer, Martin Aae, Christian Lindeland og Vegard Skjefstad velges til arbeidsgruppen.

Forslag til vedtak 2:

Bilfritt nabolag. Modifisere eksisterende bommer slik at de kan bli låst med en fysisk nøkkel som er lokalisert i en nøkkelboks lett tilgjengelig ved bommene. Kode deles med beboere og snømåking. Kode deles med posten hvis de krever det. Kode deles med nødetater over anrop. // Car-Free Neighborhood. Modify the existing barriers so that they can be locked with a physical key stored in a key box that is easily accessible at the barriers. The code is shared with residents and the snow removal service. The code is shared with Norway Post if required. The code is provided to emergency services upon request when contacted.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Blokkering av gjennomkjøring i passasjen mellom rekker 3 og 4. Det settes opp én blokkade (betongblokk eller lignende) i passasjen som forhindrer gjennomkjøring, men det vil fortsatt være mulig å kjøre til alle enheter. Blokkaden må være lett synlig i mørket for å forhindre påkjørsler. Styret får mandat for valg og plassering av blokkade. Beboere er selv ansvarlig for å fjerne snø rundt blokkaden for å opprettholde gjennomgang på vinteren. // Blocking through traffic in the passage between rows 3 and 4. One blockade (concrete block or similar) shall be installed in the passage to prevent through traffic, while still allowing vehicle access to all units. The blockade must be clearly visible in the dark to prevent collisions. The Board is granted authority to decide on the type and placement of the blockade. Residents are responsible for removing snow around the blockade to maintain access during the winter.

✗ Ikke vedtatt.

10. Styrevalg/Election of representatives

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Brett Bardo

Markus Almåsvold Gjelseth

Følgende stilte til valg:

Brett Bardo

Markus Almåsvold Gjelseth

VEDTEKTER

FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65. Endret på årsmøte 20.03.2025 og 17.06.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er EDELLØV BOLIGSAMEIE, og har gårdsnummer 6 og bruksnummer 64 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.01.2024.

1.1. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus med felles underliggende parkeringskjeller og felles teknisk rom.

I tilknytning til boligseksjonene er private hager og markterrasser organisert som tilleggsdeler. Det samme gjelder utvendige, frittstående sportsboder.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE og P-PLASS

2.1. Bebyggelse og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1. Ved utleie forplikter seksjonseier å sørge for at leietaker til enhver tid har mottatt og signert siste versjon av vedtekter og husordensregler. Dette skal leveres til styret senest ved innflyttingsdato.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Bruksrett til p-plass

Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng.

Hver boligseksjon, har evigvarende enerett til bruk av 1 p-plass, iht. Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. i underliggende garasjeanlegg slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr. vedlegg 2.

Disse p-plassene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da p-plassen ivaretar det offentlige krav til parkering i eiendommen. Hver p-plass er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

P-plasser som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Kjønebråten Utvikling AS til 1.kjøper av boligseksjon, eies og disponeres eksklusivt av utbygger inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.

2.5. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

2.5.1. Det er tilrettelagt for elbil-lading på samtlige plasser for beboere i parkeringskjeller. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret.

2.5.2. Eventuelle kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til de til enhver tid inngåtte avtaler for sameiet.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opprettet i medhold av krav i plan- og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.

Eventuelle eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.

Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Kostnader til drift av parkeringskjeller er en felleskostnad, men de som disponerer mer enn en plass, skal betale et fast månedsbeløp for overskytende plasser. Ved etablering av sameiet er dette satt til kr 150,- pr mnd. Beløpet kan indeksreguleres.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

4.1 ADMINISTRASJONSAVTALE

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar

for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong
- k) uteareal som er seksjonert som tilleggsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vedlikehold, reparasjon eller utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og leegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i

tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinert årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensinger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er til stede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

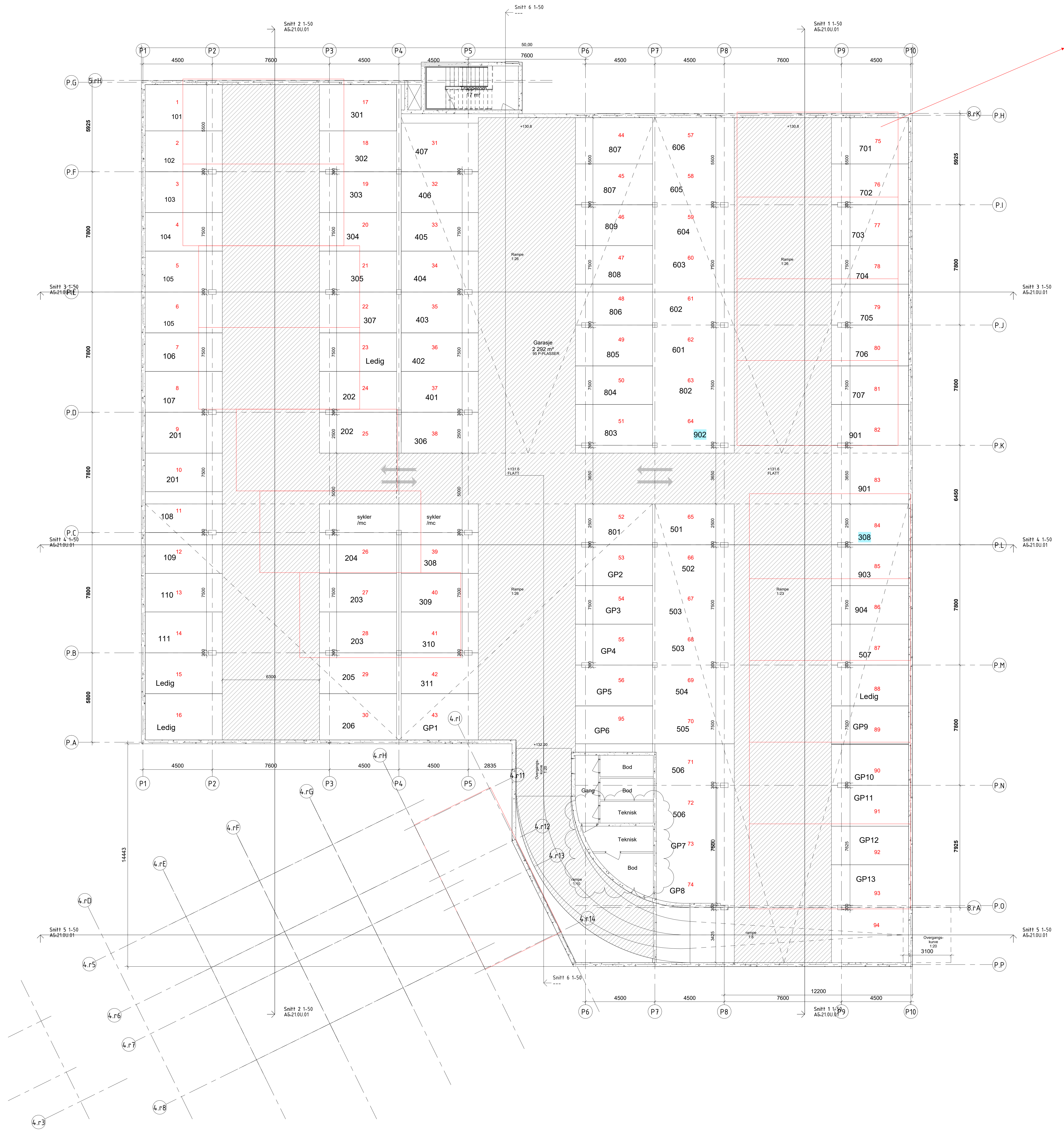
12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1. På sameiets utearealer er det et område med vernet skog, som ikke skal røres uten tillatelse fra kommunen, i henhold til kommunens reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

12.2. På sameiets grunn er det en trafostasjon som eies og driftes av Elvia.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Pumpesump
Pumpen blir plassert i pumpesumpen. Automatikkskapet plasseres på vegg over pumpen.

HENVISNINGER:

Sign.	A5.21.0U.02	Rev.	E
Tittel	P-kjeller plan		

E	Teknisk U1	RD	MD	10.10.2021
D	P-kjeller skille bunn og 1.8	JPT	MD	21.05.2022
C	P-kjeller skille dekke og rompe 1.9	JPT	MD	10.12.2021
B	P-kjeller 95 p plasser	PF	MD	18.10.2021
A	P-kjeller 95 p plasser	PF	MD	18.10.2021
Rev.	Beskrivelse	Tegn.	KPR	Dato

AS ARBEIDSTEGNINGER

ARK	
RIB	
RIE	
RIV	
RIBr	
LARK	
LARK	
RIM	

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

Edelløv Hageby



HILDEMEYER GATE 16, 0410 OSLØ, +47 23 92 72 00
WWW.HILDEMEYER-ARKITEKTER.NO

P-kjeller plan

Utsk.	Tegn.	KPR
HMark	PF	MD
Dato	14.10.2021 1:100	A0
Skala	1:100	1:100
4982-02	A5.21.0U.02	E

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 64, Seksjonsnr 60	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1206 Askerlia
Veiadresse:	Huldreveien 208, gatenr 1042	Valgkrets:	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.01.2024	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	102,9 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	127/8 644
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	5 823,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 10.01.2024	Avgiver	3203/6/64	-7 631,2
	Matrikkelført: 10.01.2024	Berørt	3203/6/23	0,0
		Berørt	3203/6/544	0,0
		Berørt	3203/119/1628	0,0
		Mottaker	3203/6/64/0/1	159,3
		Mottaker	3203/6/64/0/2	114,0
		Mottaker	3203/6/64/0/3	116,0
		Mottaker	3203/6/64/0/4	116,3
		Mottaker	3203/6/64/0/5	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/6	110,9
		Mottaker	3203/6/64/0/7	145,5
		Mottaker	3203/6/64/0/8	113,6
		Mottaker	3203/6/64/0/9	110,5
		Mottaker	3203/6/64/0/10	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/11	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/12	121,8
		Mottaker	3203/6/64/0/13	118,8
		Mottaker	3203/6/64/0/14	118,6
		Mottaker	3203/6/64/0/15	112,7
		Mottaker	3203/6/64/0/16	107,7
		Mottaker	3203/6/64/0/17	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/18	103,2
		Mottaker	3203/6/64/0/19	104,5
		Mottaker	3203/6/64/0/20	102,9
		Mottaker	3203/6/64/0/21	103,9
		Mottaker	3203/6/64/0/22	104,6
		Mottaker	3203/6/64/0/23	104,9
		Mottaker	3203/6/64/0/24	109,5
		Mottaker	3203/6/64/0/25	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/26	107,4
		Mottaker	3203/6/64/0/27	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/28	109,8
		Mottaker	3203/6/64/0/29	151,1
		Mottaker	3203/6/64/0/30	167,5
		Mottaker	3203/6/64/0/31	129,0
		Mottaker	3203/6/64/0/32	123,4
		Mottaker	3203/6/64/0/33	123,3
		Mottaker	3203/6/64/0/34	123,2
		Mottaker	3203/6/64/0/35	121,3
		Mottaker	3203/6/64/0/36	142,1
		Mottaker	3203/6/64/0/37	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/38	104,6
		Mottaker	3203/6/64/0/39	103,7
		Mottaker	3203/6/64/0/40	103,1
		Mottaker	3203/6/64/0/41	107,8
		Mottaker	3203/6/64/0/42	111,0
		Mottaker	3203/6/64/0/43	125,0
		Mottaker	3203/6/64/0/44	103,7
		Mottaker	3203/6/64/0/45	106,2
		Mottaker	3203/6/64/0/46	109,0
		Mottaker	3203/6/64/0/47	104,9
		Mottaker	3203/6/64/0/48	107,8
		Mottaker	3203/6/64/0/49	105,6
		Mottaker	3203/6/64/0/50	106,0
		Mottaker	3203/6/64/0/51	109,6
		Mottaker	3203/6/64/0/52	116,2
		Mottaker	3203/6/64/0/53	113,9
		Mottaker	3203/6/64/0/54	126,0
		Mottaker	3203/6/64/0/55	135,8
		Mottaker	3203/6/64/0/56	99,1
		Mottaker	3203/6/64/0/57	95,3
		Mottaker	3203/6/64/0/58	95,3
		Mottaker	3203/6/64/0/59	98,5
		Mottaker	3203/6/64/0/60	102,9
		Mottaker	3203/6/64/0/61	99,6

Mottaker	3203/6/64/0/62	99,6
Mottaker	3203/6/64/0/63	99,4
Mottaker	3203/6/64/0/64	103,0
Mottaker	3203/6/64/0/65	91,9
Mottaker	3203/6/64/0/66	90,6
Mottaker	3203/6/64/0/67	90,6
Mottaker	3203/6/64/0/68	93,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreieien 208	Bolig	131,7	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	56,2	Rammetillatelse:	08.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	131,7	Igangset.till.:	16.05.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	14.11.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,7	Midl. brukstil.:	10.06.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300906524			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		51,4		51,4				
H02			51,3		51,3				
H03			29,0		29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	08.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.05.2022
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	14.11.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300906520			Antall etasjer:	1

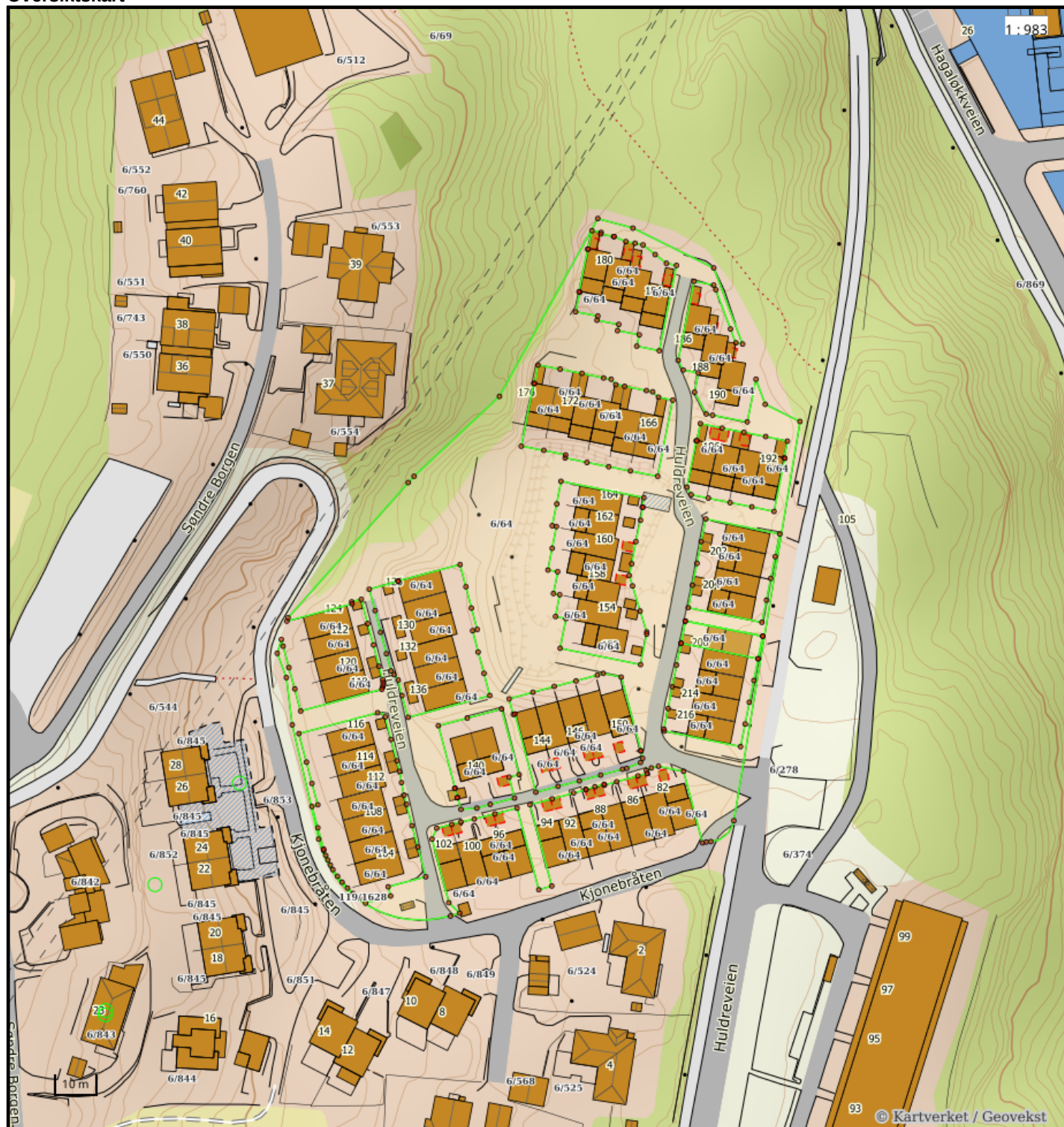
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

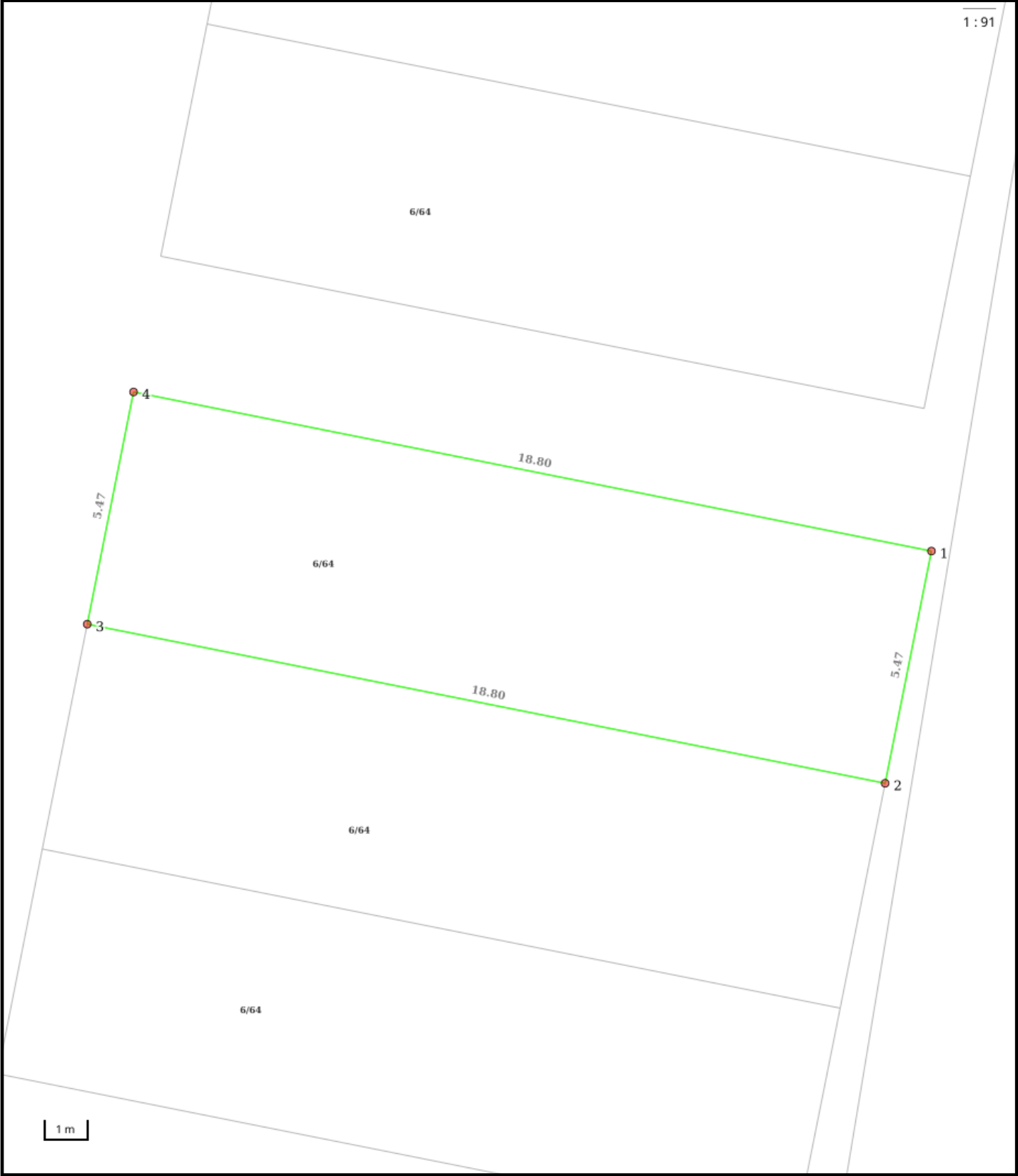
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 102,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

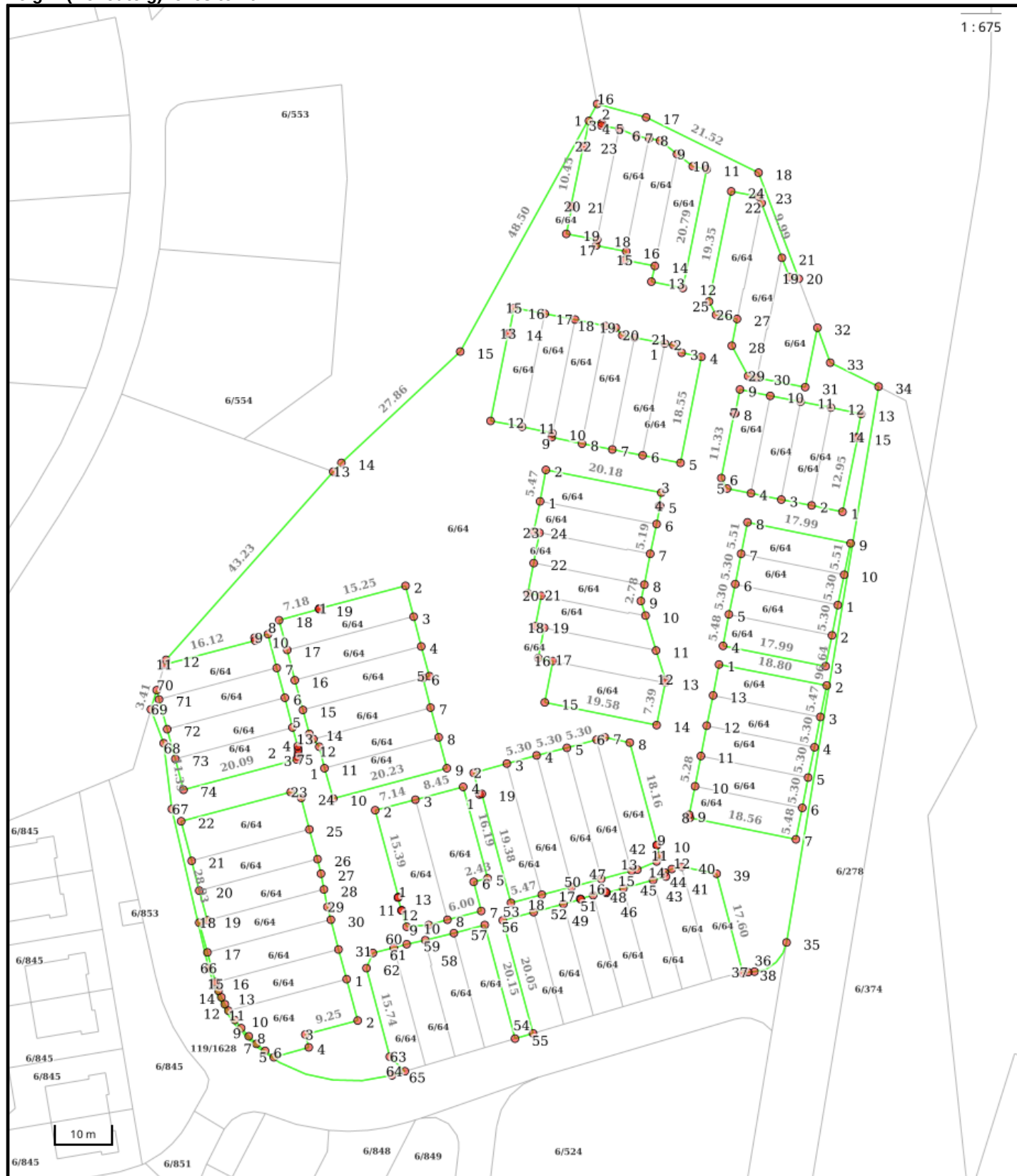
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 032,20	580 149,17	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 026,76	580 148,59	18,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 028,75	580 129,90	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 034,20	580 130,48	18,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1:675



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 5 823,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 011,93	580 059,88	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 012,53	580 059,91	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 013,12	580 059,86	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 013,70	580 059,71	3,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 016,75	580 058,60	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 021,73	580 056,78	5,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 026,72	580 054,95	6,01m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 032,37	580 052,90	2,36m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 031,55	580 050,68	0,55m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 031,04	580 050,87	16,12m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 633 025,50	580 035,73	0,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 026,34	580 035,90	43,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 061,09	580 061,62	2,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 633 062,77	580 062,86	27,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 083,58	580 081,39	48,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 127,97	580 100,94	8,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 126,51	580 109,49	21,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 118,74	580 129,56	19,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 101,25	580 138,07	1,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 101,43	580 136,42	3,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 104,63	580 134,87	9,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 113,61	580 130,50	1,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 114,67	580 129,99	4,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 115,18	580 125,16	19,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 095,95	580 123,11	2,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 093,85	580 124,49	3,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 093,45	580 128,21	4,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 088,83	580 127,72	5,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 083,87	580 130,96	1,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 083,71	580 132,47	8,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 082,81	580 140,89	10,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 093,18	580 141,99	6,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 087,47	580 144,77	9,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 084,06	580 153,43	96,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 632 987,68	580 146,31	7,99m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 632 982,21	580 141,31	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 632 982,01	580 140,24	0,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 632 981,81	580 139,32	17,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 632 998,35	580 133,28	6,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 632 998,99	580 127,18	1,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 632 998,51	580 125,51	1,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 632 997,76	580 124,44	0,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 632 997,05	580 124,70	2,26m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
44	6 632 996,28	580 122,58	5,32m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
45	6 632 994,45	580 117,58	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 632 993,41	580 114,75	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
47	6 632 993,56	580 114,69	2,28m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
48	6 632 992,78	580 112,55	2,28m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
49	6 632 992,00	580 110,41	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

50	6 632 991,85	580 110,46	3,02m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
51	6 632 990,81	580 107,63	5,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 632 989,00	580 102,67	5,49m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
53	6 632 987,11	580 097,52	20,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 632 968,28	580 104,40	3,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 632 967,10	580 101,44	20,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 632 986,02	580 094,51	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 632 984,14	580 089,36	5,13m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
58	6 632 982,47	580 084,52	3,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 632 981,53	580 081,44	2,26m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
60	6 632 980,75	580 079,32	3,70m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
61	6 632 979,48	580 075,85	2,76m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 632 976,88	580 074,93	15,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 632 962,09	580 080,33	3,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 632 959,79	580 083,08	2,29m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 632 958,95	580 080,96	40,79m	Terrengmålt	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 632 974,37	580 047,97	28,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 633 001,00	580 039,22	11,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 633 012,13	580 036,81	6,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 633 017,70	580 034,14	3,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 633 021,04	580 034,82	1,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 633 019,54	580 035,37	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 633 014,56	580 037,19	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 633 009,59	580 039,01	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 633 004,45	580 040,89	20,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 633 011,35	580 059,76	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 046,18	580 149,85	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 040,91	580 149,29	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 035,46	580 148,71	17,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 037,37	580 130,82	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 042,82	580 131,40	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 048,09	580 131,97	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 053,36	580 132,53	5,51m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 058,83	580 133,11	17,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 056,92	580 151,00	5,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 051,44	580 150,42	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 974,63	580 071,73	7,35m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 632 967,73	580 074,26	9,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 964,58	580 065,56	2,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 962,37	580 066,35	6,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 960,20	580 060,52	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 961,13	580 058,89	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 962,18	580 057,34	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 963,34	580 055,88	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 964,61	580 054,50	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 965,97	580 053,22	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 967,43	580 052,05	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 968,48	580 051,31	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 969,56	580 050,63	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 970,67	580 050,00	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 971,82	580 049,43	0,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 972,08	580 049,33	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 977,06	580 047,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 982,04	580 045,69	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

19	6 632 982,51	580 047,01	5,30m	Beregnet	10	1,65	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 987,49	580 045,19	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 632 992,46	580 043,37	6,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 632 999,03	580 040,97	19,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 005,69	580 059,27	2,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 004,83	580 061,14	5,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 632 999,66	580 063,04	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 632 994,68	580 064,86	2,58m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
27	6 632 992,26	580 065,74	2,73m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 632 989,63	580 066,47	3,03m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 632 986,71	580 067,29	2,28m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
30	6 632 984,57	580 068,07	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 632 979,60	580 069,90	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 034,20	580 130,48	18,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 032,20	580 149,17	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 026,76	580 148,59	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 021,49	580 148,03	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 016,22	580 147,46	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 010,95	580 146,90	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 005,51	580 146,32	18,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 007,48	580 127,86	0,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 007,98	580 127,68	5,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 012,97	580 128,22	5,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 018,21	580 128,78	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 023,48	580 129,34	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 028,75	580 129,90	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 037,51	580 061,31	15,25m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 042,75	580 075,63	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 037,61	580 077,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 032,63	580 079,33	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 027,66	580 081,15	1,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 027,26	580 080,08	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 022,29	580 081,90	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 017,31	580 083,72	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 012,17	580 085,60	20,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 005,22	580 066,60	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 010,36	580 064,71	3,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 013,88	580 063,43	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 015,12	580 062,30	1,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 015,93	580 061,57	4,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 019,97	580 060,09	5,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 024,93	580 058,27	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 029,91	580 056,45	5,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 034,91	580 054,62	7,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 037,38	580 061,36	0,14m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 125,03	580 099,83	2,23m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 124,79	580 102,04	0,42m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 124,37	580 102,00	3,09m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 124,06	580 105,07	0,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 124,04	580 105,27	2,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 123,14	580 108,08	2,23m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

7	6 633 122,90	580 110,30	1,99m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 122,70	580 112,28	3,68m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 120,70	580 115,37	3,45m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 118,83	580 118,28	2,39m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 118,58	580 120,65	20,79m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 097,90	580 118,44	5,47m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 098,49	580 113,00	2,76m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 101,23	580 113,29	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 101,79	580 108,02	1,44m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 103,23	580 108,18	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 103,79	580 102,91	1,00m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 104,78	580 103,02	5,32m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 105,35	580 097,73	4,79m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 110,12	580 098,23	0,15m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 633 110,13	580 098,08	10,45m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 633 120,53	580 099,19	0,16m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 633 120,51	580 099,34	4,55m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 989,44	580 079,31	15,39m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 003,89	580 074,02	7,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 006,35	580 080,73	8,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 009,25	580 088,66	16,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 994,04	580 094,21	2,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 993,21	580 091,93	5,13m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 632 988,39	580 093,69	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 986,32	580 088,05	3,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 985,18	580 084,91	3,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 984,52	580 081,13	2,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 987,23	580 080,14	0,13m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 987,19	580 080,02	2,36m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 989,40	580 079,21	0,10m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 062,15	580 149,19	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 062,73	580 143,75	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 063,29	580 138,48	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 063,86	580 133,21	4,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 064,29	580 129,10	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 066,05	580 127,94	11,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 077,32	580 129,15	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 077,30	580 129,30	4,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 081,42	580 129,74	5,32m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 080,86	580 135,03	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 080,30	580 140,30	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 633 079,73	580 145,57	5,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 079,17	580 150,85	4,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 633 075,04	580 150,41	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 633 075,03	580 150,57	12,95m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 088,11	580 116,21	1,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

2	6 633 087,95	580 117,69	1,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 086,78	580 119,20	3,47m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 086,41	580 122,66	18,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 067,96	580 120,72	6,63m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 068,65	580 114,13	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 069,21	580 108,86	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 069,77	580 103,59	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 070,33	580 098,32	0,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 071,12	580 098,41	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 071,68	580 093,14	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 072,25	580 087,69	15,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 087,41	580 089,31	0,12m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 633 087,40	580 089,44	4,55m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 633 091,92	580 089,92	5,35m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 633 091,35	580 095,24	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 090,79	580 100,51	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 633 090,24	580 105,78	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 090,04	580 107,59	1,64m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 088,90	580 108,77	2,18m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 633 088,67	580 110,94	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 059,27	580 097,31	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 064,71	580 097,90	20,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 062,60	580 117,97	2,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 060,29	580 117,72	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 060,27	580 117,92	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 057,16	580 117,58	5,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 052,00	580 117,02	5,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 046,57	580 116,44	2,78m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 043,81	580 116,14	2,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 041,34	580 117,15	6,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 035,61	580 119,49	5,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 030,76	580 121,47	0,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 030,20	580 121,53	7,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 022,85	580 120,74	19,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 024,96	580 101,27	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 032,12	580 102,03	2,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 032,40	580 099,46	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 037,67	580 100,03	1,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 037,83	580 098,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 043,10	580 099,07	2,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 043,36	580 096,64	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 048,62	580 097,21	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 053,89	580 097,77	1,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 054,00	580 096,75	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 008,24	580 091,52	3,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 011,84	580 090,20	5,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 013,93	580 095,76	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 015,75	580 100,73	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 017,57	580 105,71	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 019,39	580 110,69	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 019,89	580 112,07	4,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 019,42	580 116,46	18,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 002,38	580 122,70	0,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 002,34	580 122,61	1,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 000,56	580 123,26	1,21m	Beregnet	10	0,91	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

12	6 632 999,53	580 122,83	3,58m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 997,88	580 119,65	1,05m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 997,51	580 118,67	5,28m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 995,70	580 113,71	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 993,88	580 108,73	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 992,06	580 103,75	5,47m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 990,19	580 098,61	19,38m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 008,39	580 091,95	0,46m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2021/1880-6

Arkivnr.
6/64/0/56

Dato
14.11.2024

Delegasjonssak 2229/24

6/64 Huldreveien 200 - 216 (Kjonebråten) - Ferdigattest – Nybygg rekkehus (felt C, rekke 8)

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.10.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

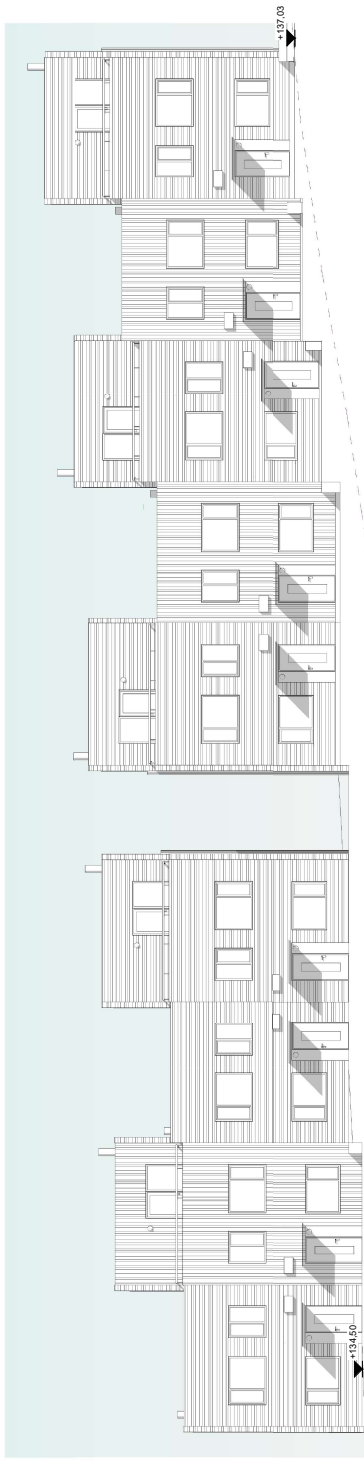
Hille Melbye Arkitekter AS

Kopi til

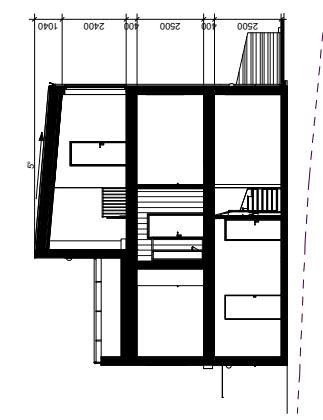
Kjonebråten Utvikling AS



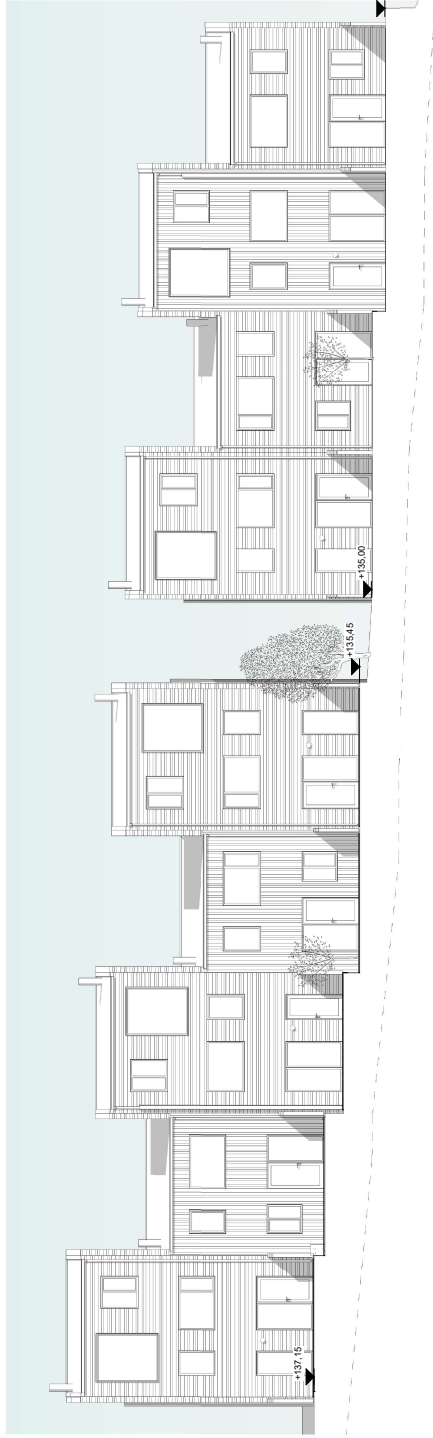
Rekke 8 - Fasade Syd



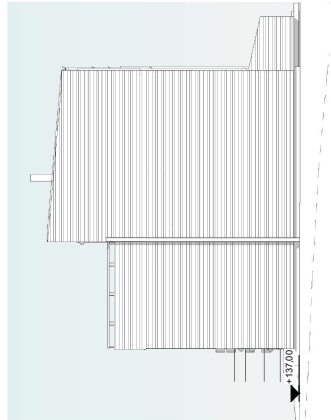
Rekke 8 - Fasade Vest m. boder



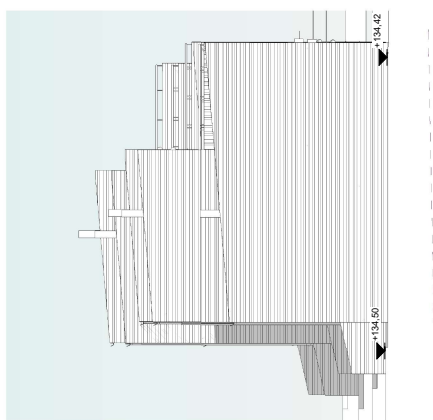
Rekke 8 - Fasade Vest



Rekke 8 - Fasade Øst



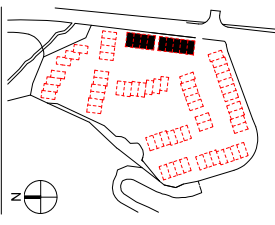
Rekke 8 - Snitt



Rekke 8 - Fasade Nord



HEMISNINGER:



Ark. A3.45.00.12 B
Fasade og snitt rekke 8

B. Evt. gitt bilde: PF MD 12.12.2021
A. Beskrivelse: LME S 23.12.2021
Rev. Beskrivelse: Typ. RPH Date

A3 BYGGESØKNAD

ARK	
RIB	
RE	
RIR	
RIV	
RIB	
LARK	
RM	

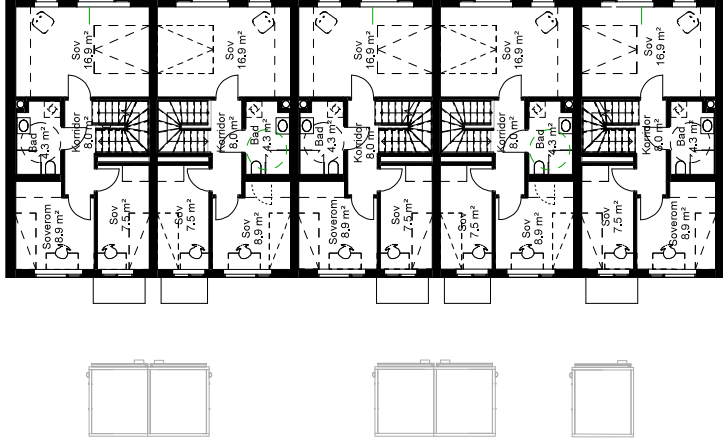
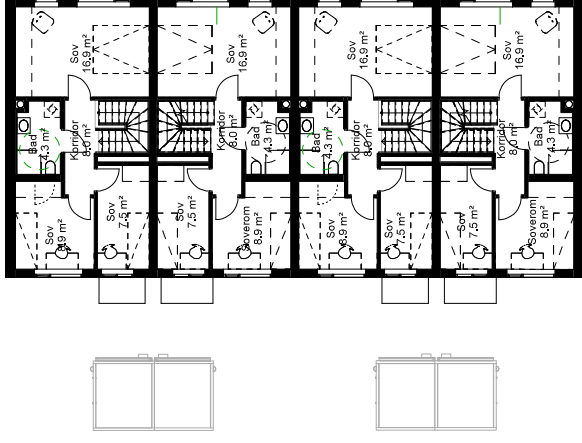
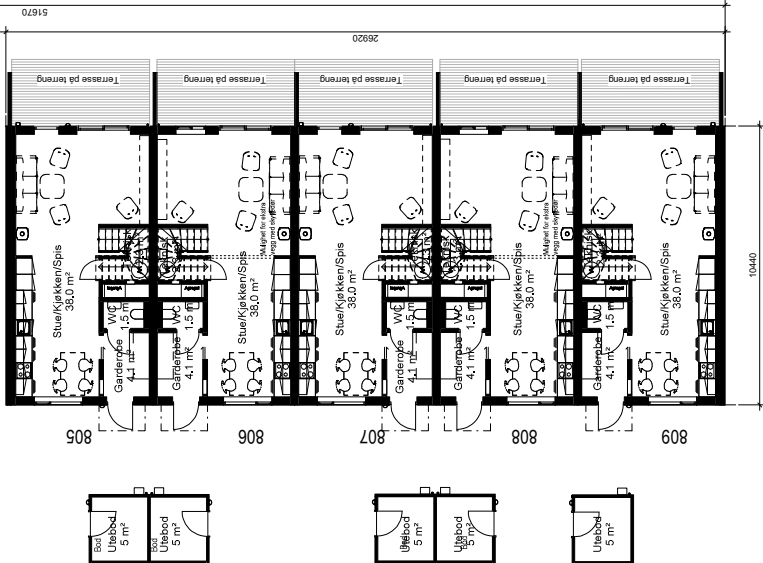
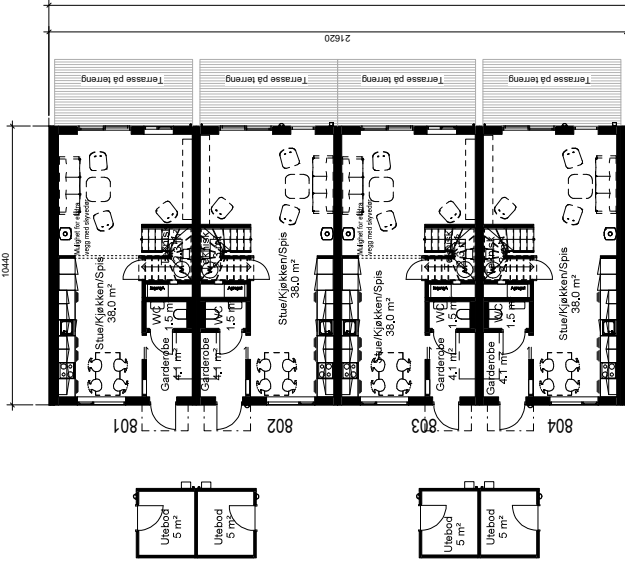
KJØNERBRÅTEN
UTVIKLING AS

Edeløw Hageby
Arkitekt AS

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
HILDEMEIERSEN 16, 0152 OSLO, 477 23 22 08
WWW.HILLEMELBYE.ATK.no

Fasade og snitt rekke 8

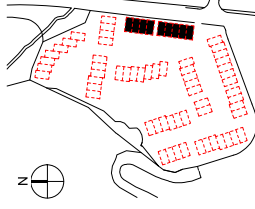
Ark. A3.45.00.12 B	
488240	
22.02.2021 11:00	A1
22.02.2021 11:00	IS
22.02.2021 11:00	IS



Plan 01 - rekke 8

Plan 02 - rekke 8

HEMISNINGER



Prosjekt	A3 20.00.16
Tittel	Plan rekke 8 - 1 og 2etg

Rev.	Beskrivelse	Type	Uppr.	Dato
ARK	A3 BYGGESØKNAD			

RIB	
RE	
RIV	
RIB	
LARK	
RM	

KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER



HILLE MELBYE
ARKITEKTER

HILDEGARDEN 16, 0252 OSLO, +47 23 32 72 00
WWW.HILLEMELBYE.ARKITEKTER.NO

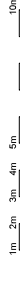
Plan rekke 8 - 1 og 2etg

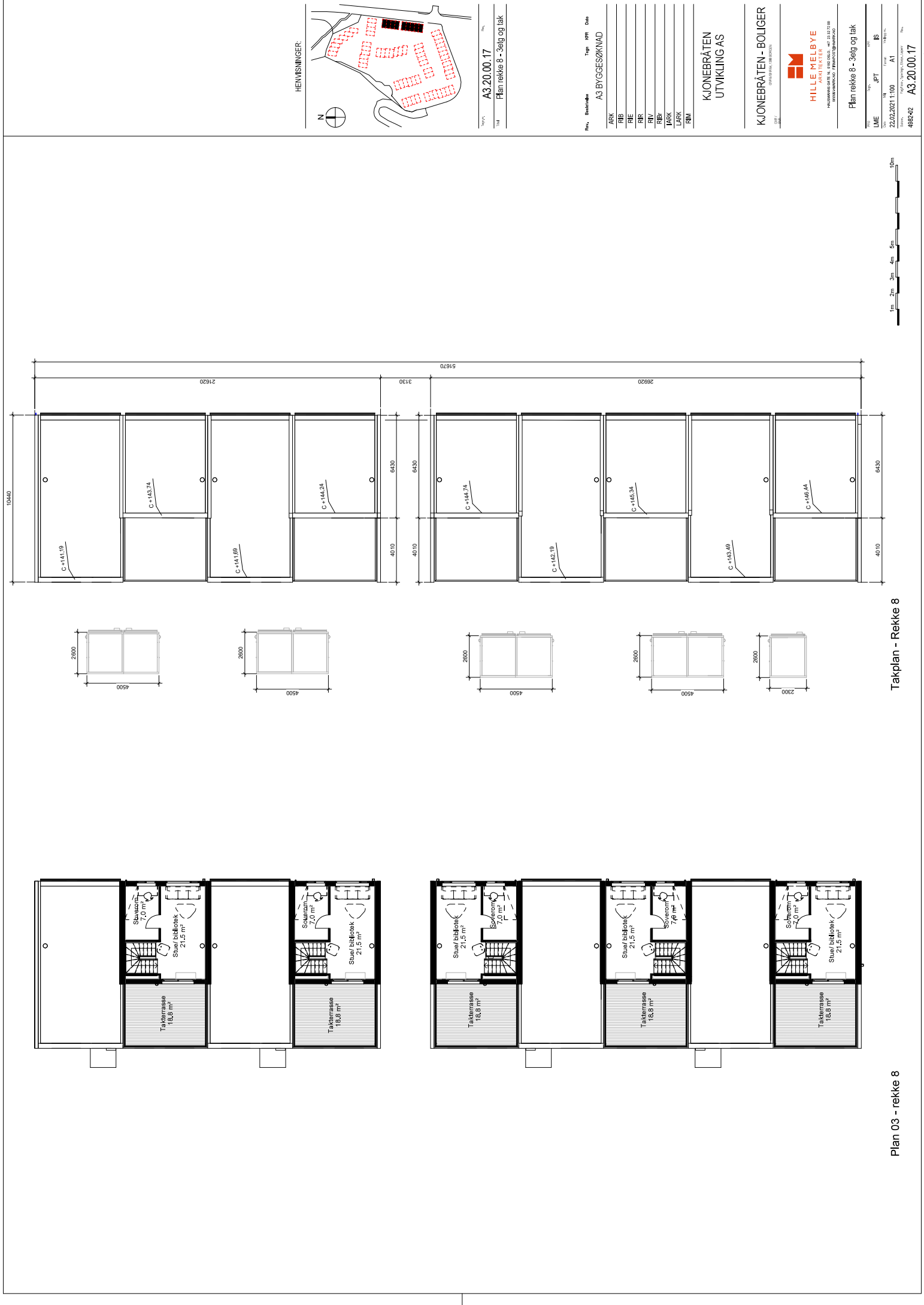
Utsnitt

22.02.2021 1:100

488242

A3 20.00.16

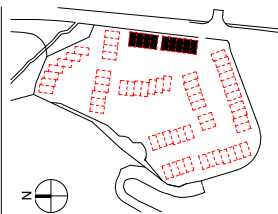




Takplan - Rekke 8

Plan 03 - rekke 8

HEMVISNINGER:



Prosjekt	A3 20.00.17
Tittel	Plan rekke 8 - 3-ølg og tak

Rev.	Beskrivelse	Typ	MPR	Dato
ARK	A3 BYGGESØKNAD			
RIB				
RIE				
RIK				
RIU				
RIE				
LARK				
LARK				
RIU				

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER
OPPDRAGSLEDER: KJONEBRÅTEN



HILLE MELBYE
ARKITEKTER
HILDEMEISERLEIN 16, 0165 OSLO, +47 23 32 72 08
WWW.HILLEMELBYE.NO

Plan rekke 8 - 3-ølg og tak

LME	Rev	Rev	Rev	Rev
LME	Rev	Rev	Rev	Rev
22.02.2021	1:100	A1	1:100	1:100
488242	A3 20.00.17			



Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Asker kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Huldreveien 208, 1388 BORGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 13 460 m² BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 460 m² BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 460 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn BO2

Delareal	2 139 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	800 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016002
Navn	Kjonebråten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10436/02202016002_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	11 740 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	f_B

	Delareal	131 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK1

Delareal 190 m²
Formål Lekeplass
Feltnavn f_BLK2

Delareal 493 m²
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn f_GN3

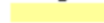
Delareal 58 m²
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SVG7

Delareal 699 m²
Formål Lekeplass
Feltnavn f_BLK3

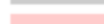
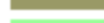
Delareal 145 m²
Formål Lekeplass
Feltnavn f_BLK4

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for kontor
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Naturområde
	Turveg
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 21.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Huldreveien 208, 1388 BØRGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

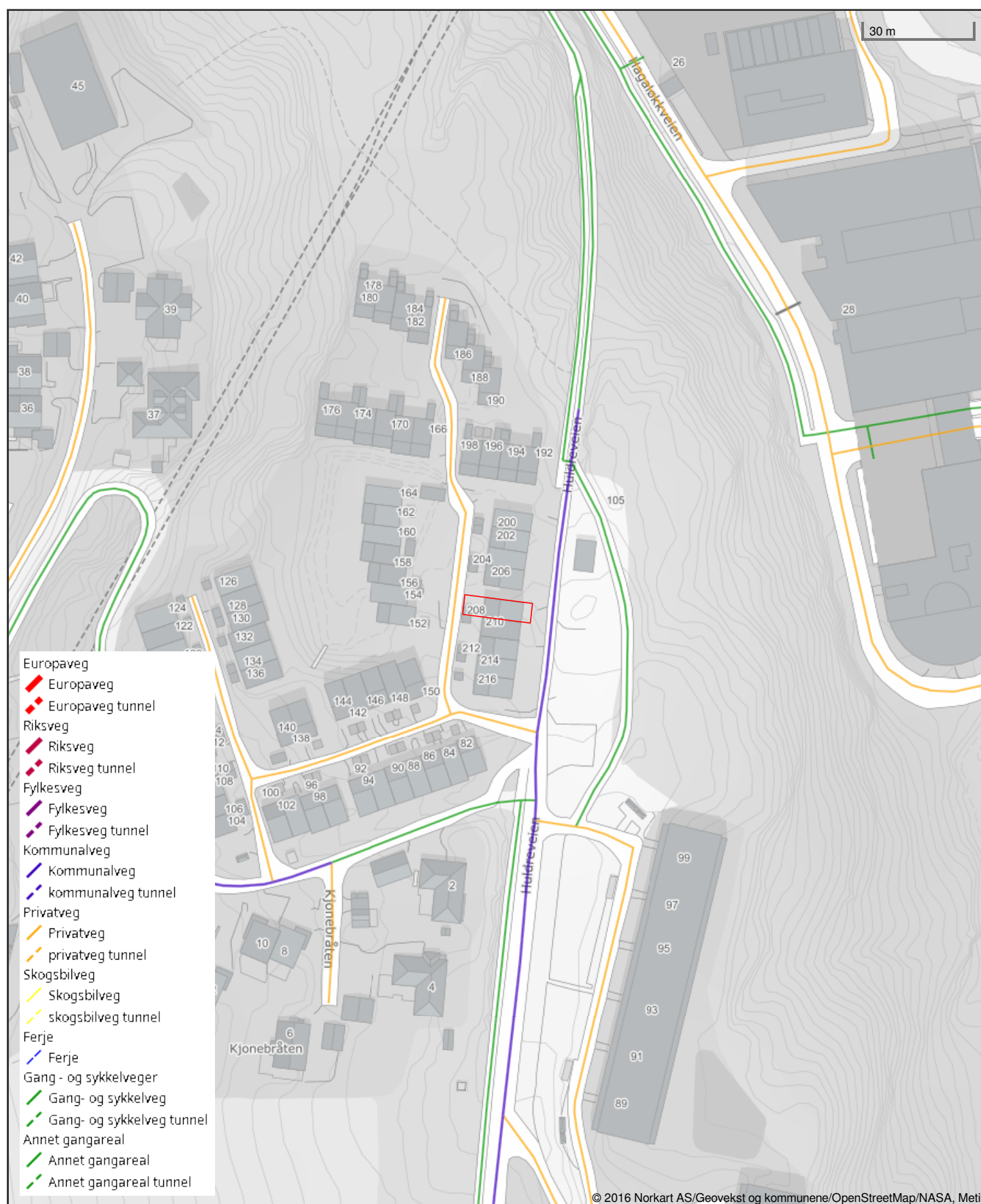
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 158,29 kr
Feiing	266,25 kr
Vann	8 690,28 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/64//60



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 23.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	60
Adresse:	Huldreveien 208, 1388 BORGEN						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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.

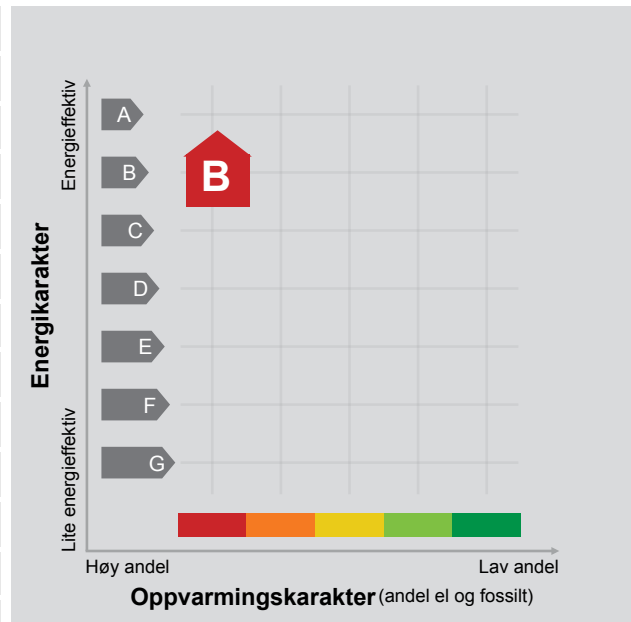
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom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

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 208
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	60
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300906524
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	87869f4c-854c-41d4-98f8-ad8930789474
Dato	20.06.2024
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ FREDRIK STEENBERG-LARSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 208	Kommunenummer: 3203
Postnummer: 1388	Gårdsnummer: 6
Sted: BORGEN	Bruksnummer: 64
Kommune: Asker	Seksjonsnummer: 60
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 20.06.2024 14:57:38	Bygningsnummer: 300906524
Energimerkenummer: 87869f4c-854c-41d4-98f8-ad8930789474	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
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	158 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m²
Oppvarmet BRA	127 m²
Totalt BRA	127 m²
Oppvarmet luftvolum	323 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	76,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,83 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.05.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
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	0,82
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	0,95
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	0,18
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

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	20.6.2024
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Fredrik Steenberg-Larsen
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	32,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 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	99,7 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 564 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 330 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 564 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	12 261 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 303 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 564 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	90,1 %