NORDVIK

# Huldreveien 154

3 soverom | 102 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# Huldreveien 154

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 26 | Tilstandsrapport |
| 44 | Egenerklæringsskjema |
| 51 | Andre vedlegg |
| 179 | Kontaktinfo |
| 182 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 185 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 186 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Moderne og familievennlig rekkehus oppført i 2024 - Markterrasse og hage - Garasje - En rekke tilvalg - Utbyggergaranti

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 700 000,-** |
| Omkostninger | **195 110,-** |
| Totalpris | **7 956 702,-** |
| Fellesgjeld | **61 592,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 835,-** |
| BRA-i | **102 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **2024** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

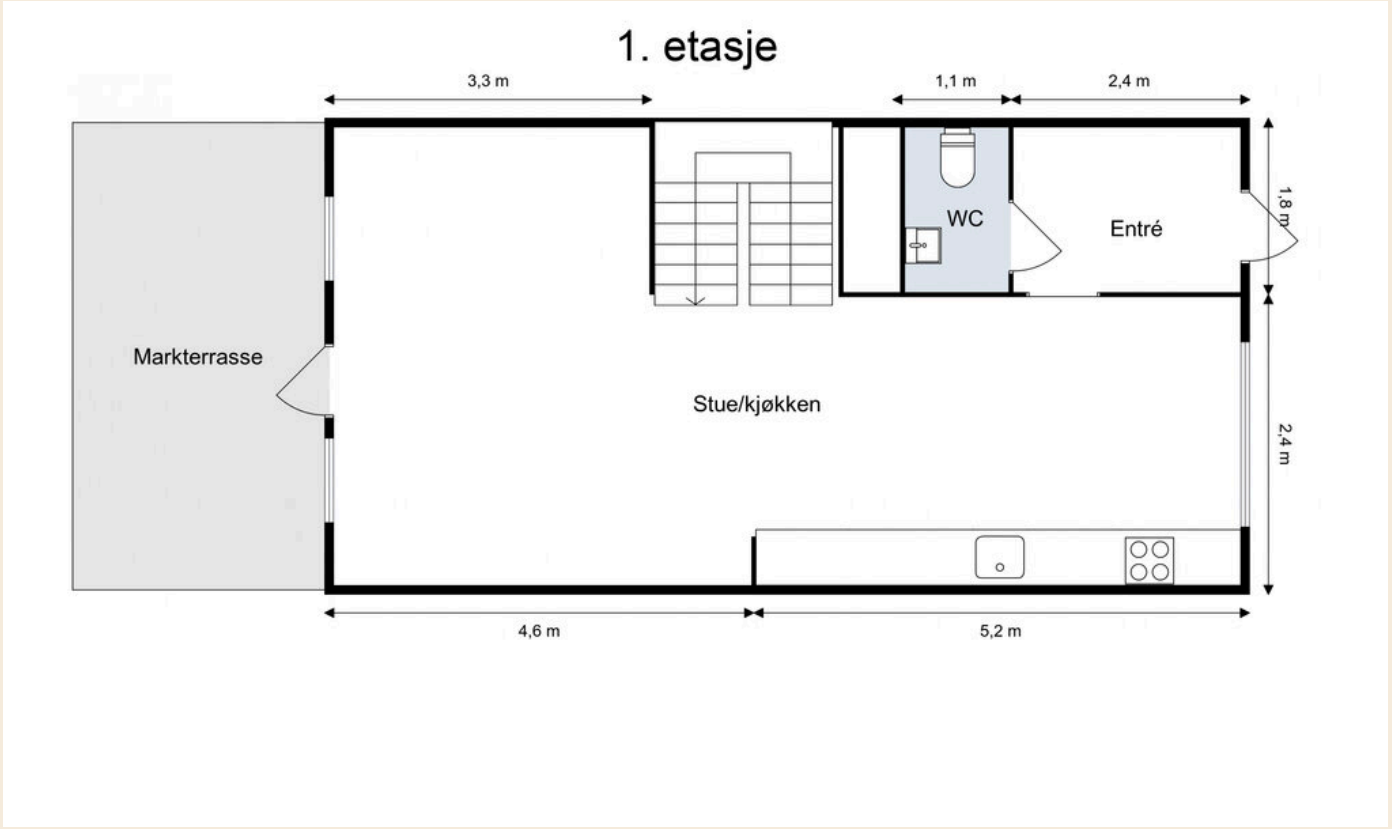
## Kort fortalt

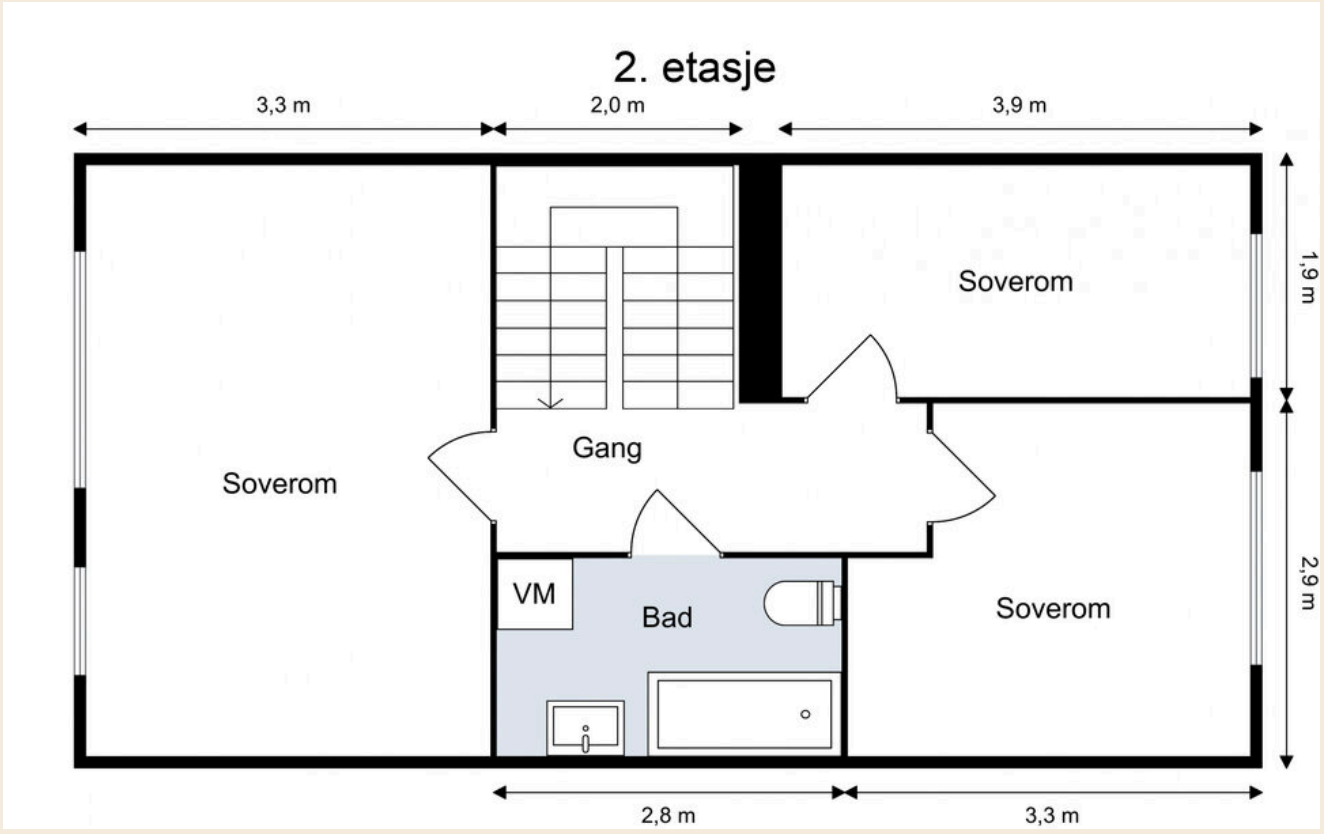
Moderne og påkostet rekkehus oppført i 2024 med høy standard, tidsriktige materialvalg, solrik uteplass og familievennlig planløsning.

Huldreveien 154 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Borgen, med skogen, turmuligheter, Vardåsen og flere bade- og fritidsområder like i nærheten. Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, Asker sentrum og gode kollektivforbindelser.

- Solrik markterrasse og hage
- Høy standard med kun TG1
- Utbyggergaranti til 2029
- Påkostet med en rekke tilvalg fra leveransebeskrivelsen
- Plejd-smarthjemsystem
- Peis
- Gulvvarme i 1. etasje
- Bod under trappen og sportsbod
- Oppgradert med solskjerming
- Garasjeplass med lader
- Veletablert og idyllisk boligfelt med store grøntarealer rett utenfor

# Planløsning





























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0203/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Huldreveien 154, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 64, snr 37 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

**Selgere**
Marianne Magnussen
Eivind Reime

**Kjøpesum og omkostninger**
7 700 000,- (Prisantydning)
61 592,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 761 592,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
194 020,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
195 110,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 110,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 956 702,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 971 702,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2024

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
2. etasje: Gang, tre soverom og bad.
1. etasje: Entré, separat toalett, bod, kjøkken og stue.

Utvendig sportsbod på 5 kvm med innlagt strøm og lys i taket. Egenlaget hyllesystem gir gode oppbevaringsmuligheter.

**Standard**
- 1. etasje -

Entré:
Boligen har en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Boligen holder gjennomgående høy standard og er godt tilrettelagt for barnefamilier, med praktiske løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell planløsning. Det er praktiske fliser på gulvet med behagelig gulvvarme. I gangen er det innredet med en plassbygd garderobeløsning. I tillegg er det god plass til knagger og skohylle. Fra gangen er det adkomst til

separat toalett. Ytterdøren har smart dørlås (Yale Doorman Classic).

Separat toalett:
Separat toalett med flislagt gulv, gulvvarme og malte plater på veggene. Rommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speil med belysning. Balansert ventilasjon.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Boligen har et skjermet og moderne kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer samt god plass til matlaging. Ved vinduet er det god plass til et spisebord.

Boligen har en romslig, flott og gjennomført stue med utgang til markterrassen og hagen. Stuen er i dag innredet med stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement. Planløsningen er åpen, og det er naturlig å dele inn rommet i tydelige soner. Rommet har store vindusflater og en gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp fra flere himmelretninger. I 1. etasje er det montert innvendig solskjerming i samme stil, med sorte plisségardiner med hvit bakside. Boligen har delikate overflater med enstavs parkett og veggene er malt i en lun fargetone. Det er tilvalg på elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje (utenom bod under trappa). Den moderne peisen gir behagelig varme på kjøligere dager og bidrar til hyggelig stemning. Det er montert spotskinner i tak på kjøkkenet og i stuen. Videre har selger byttet ut nesten samtlige lysbrytere med smartdimmere fra Plejd, samt alle gulvtermostater med smarte termostater fra Plejd, og montert noen ekstra trådløse dimmere.

Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 12 kvm. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. På markterrassen er det montert markise som dekker hele terrassen. Hagen er pent opparbeidet med plen og hekk. Om sommeren er det sol på markterrassen til ca. kl. 19.00.

- 2. etasje -

Tre soverom:
Boligen har en barnevennlig planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Det er god tilknytning mellom soverommene og badet via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er etablert en smart, skjermet garderobeløsning. Her er det flere garderobeskap som sikrer rikelig med oppbevaringsplass. Spileveggen er en stilig detalj som tilfører rommet et lunt uttrykk. Det er montert utvendige screens på hovedsoverommet (ettermiddagssol) som styres med fjernkontroll.

De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap. Soverommene er malt i lyse farger som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig.

Bad:
Moderne og pent bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme, downlights og balansert ventilasjon. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar og baderomsmøbel med skuffer, nedfelt servant og vegghengt speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

- Overflater -
Gulv: Gulv med enstavs parkett og fliser på badet, toalettrommet og i gangen. Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje (unntatt bod under trappen).
Vegger: Malte plater og fliser på badet.
Himling: Malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 meter. I 2. etasje ble takhøyden målt til 3,20 meter på det høyeste og 2,42 meter på det laveste.

**Parkering**
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sameiet har 13 gjesteplasser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført april 2025 av underleverandører av utbygger i forbindelse med en reklamasjon på en lekasje i sisternen på badet i andre etasje. Det ble byttet en pakning i sisternen og følgeskader ble utbedret. Dette har ikke vært noe problem i etterkant.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig det står noe i FDV levert med boligen, eller at styret at tilgang på denne informasjonen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført oktober 2025 av underleverandører av utbygger i forbindelse med en reklamasjon. Byttet noe blikk på taket

rundt et ventilasjonsrør da det var utett. Åpnet også veggen på det ene soverommet for å se etter fuktskader, men det ble ikke påvist noen følgeskader fra lekasjen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet samtlige dimmere og gulvtermostater til smarte dimmere/termostater fra Plejd, samt montert spotskinne i gang og WIC hovedsoverom i andre etasje. Alt er gjort av en faglært som en vennetjeneste. I tillegg er det montert spotskinner og en lampe i taket i første etasje. Det foreligger en samsvarserklæring for denne jobben gjennomført av Meltek AS 01.07.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24.04.2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo (tidl. Movel) sammen med Buskerud Elektro AS har montert ladeanlegget i felles garasjeanlegg før ferdigstilling av sameiet i 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Gjennomført service av balansert ventilasjon sommeren 2025 av Linnerud AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Underleverandører av Follohus har i 2025 gjort utbedringer i tak i første etasje, samt en vegg i tilknytning til et soverom i andre etasje ifm. to reklamasjonssaker.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Som tidligere nevnt er det byttet en pakning i sisterne på badet i andre etasje da den var utett.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Som tidligere nevnt ble det oppdaget en utetthet i blikk ved ventilasjonsrør på taket september 2025, men dette ble utbedret av utbygger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I transportavtalen signert ved overtakelse i 2024.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Sameiet har en sak pågående mot utbygger som potensielt kan føre til en delvis redusering av fellesgjeld tatt opp i forbindelse med maling av fasadene i sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

**Bygningssakkyndig**
Marcus Johannessen Bratland

**Byggemåte**
- Rekkehus bygget i 2024.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Ringmur av betong.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
- Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
- Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg m/torv.
- En markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 12 m².
- Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2023.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Balkongdør med 3-lags press glass, produsert i 2023.
- Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det er ikke gitt tilstandsgrad 2 eller 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

**Innbo og løsøre**
Mikrobølgeovn, kombinert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp
Vaskemaskin, kombinert kjøleskap og fryser i bod medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over stuebord, lampe over kjøkkenbord, veggmontert PC-skjerm.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. 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. Styret skal underrettes om leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen.
- Elektrisk gulvvarme på bad, entré, stue/kjøkken og toalettrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 622 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 835,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/bredbånd, betjening andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto renter: 326,22,-
Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 436,08,-
Felleskostnader: 2 562,-
TV/Internett: 511,-

Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene,men faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen.

**Kommunale avgifter**
Kr 11 000,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 5 306,36,-
Feiing: 266,25,-
Vann: 5 072,84,-

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene,men faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 644 740,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 578 959,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Edelløv Boligsameie, orgnr. 933586103

**Om sameiet**
Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus.

I sameiet har det blitt arrangert filmkvelder, loppemarked, gresskarskjæring/halloween, bakkeløp og påskejakt for å nevne noe.

Fra styreleder:
Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsplaner for de kommende årene, men vinduer må gjøres om noen år, så det kan skje noe da. Dette er noe styret planlegger for tiden. Ellers er styret i arbeid med å planlegge hva som skal gjøres på sameiets regning og hva som skal gjøres av beboere. Dette er det tenkt å ha en avstemming om i en generalforsamling.

Det pågår en juridisk sak mot utbygger vedrørende betaling av fasademaling som ble gjort i fjor. Om vi får tilslag der vil det evt. være snakk om erstatning. Det er for usikkert til å si noe om hvilken størrelse og hvordan fordelingen evt. blir.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 61 592,-pr. 01.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987266069
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 4 307 722,23
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987266069
Restsaldo: 61 592,76
Kapitalkostnader: 573,19
Administrasjonsavtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 773,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4 801 520,-. Fasadene ble malt våren 2025, og dette medførte låneopptak på 6 millioner.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 684 798,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.

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

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93652638

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 110 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Borgen, i et rolig og veletablert boligområde skjermet for gjennomgangstrafikk. Her bor du i naturskjønne omgivelser med skogen som nærmeste nabo, omgitt av fredelige omgivelser som gir en perfekt kombinasjon av rekreasjon, trygghet og nærhet til alle hverdagens fasiliteter. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, med trygge oppvekstvilkår, gode møteplasser og kort vei til både skole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Rett utenfor døren åpner marka seg med et omfattende nettverk av turstier som innbyr til flotte naturopplevelser året rundt. Her finner du lysløype for både gåturer og trening, samt preparerte skiløyper i vinterhalvåret som gir enkel tilgang til et variert løypenett. Kun noen hundre meter unna ligger Vardåsen, et populært utfartsområde kjent for sin vakre utsikt over Asker og Oslofjorden. Vardåsen Alpinsenter byr på gode forhold for både alpint, snowboard og freestyle, og er et attraktivt tilbud for hele familien.

Nærområdet kan også by på flere idylliske bade- og friluftsområder. Bondivann, Drengsrudvann og Oppsjø ligger alle innen kort avstand og er populære destinasjoner for bading, padling, fisking og avslappende sommerdager. Bondivann er særlig kjent for sine fine badeplasser med strand og brygger, samt egen togstasjon som gir enkel forbindelse til Asker sentrum og videre mot Oslo.

For den aktive familien finnes det et rikt utvalg av idretts- og fritidstilbud i området. Her er det blant annet gode muligheter for fotball, svømming, tennis, ishockey og isdans. Nederst i boligfeltet ligger en ballplass som fungerer som et naturlig samlingspunkt for områdets barn og ungdom. Ved Rønningen skole finnes både ballbinge og grusbane, som er flittig brukt gjennom hele året til lek, trening og sosiale aktiviteter.

Hverdagslogistikken er enkel, med dagligvarebutikker som REMA 1000 og Coop Extra innen komfortabel gangavstand. Området har også et godt utvalg av barnehager, samt kort vei til både Hagaløkka barneskole og Borgen ungdomsskole. Hagaløkka skole ligger omtrent 12 minutters gange fra boligen, mens Borgen ungdomsskole nås på rundt 10 minutter. For familier som ønsker et internasjonalt skoletilbud, ligger Asker International School kun ca. 16 minutter unna.

Asker sentrum ligger bare 10–12 minutters gange fra boligen og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter og kulturaktiviteter. Her finner du blant annet kino, bibliotek, kulturhus og et levende handelsmiljø som gjør sentrum til et naturlig møtepunkt. Fra Asker stasjon går det hyppige tog- og flytogavganger til Oslo, Gardermoen og øvrige deler av regionen. I tillegg finnes det pendlerparkering og sykkelhotell, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv for pendlere.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/6/64/37:
13.09.1929 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2007 - Dokumentnr: 178474 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2019 - Dokumentnr: 1406875 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942567 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2022 - Dokumentnr: 1260579 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om infrastruktur
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2026 - Dokumentnr: 1025529 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.01.2024 - Dokumentnr: 1024832 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 98/8644

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)  og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 304,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje tidligere selger kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger ca. kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 23 700,-

Samlet skal selger betale kr. 172 329,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2026

**Ansvarlig megler**
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

**Meglerforetaket**
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Huldreveien 154

Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Hagaløkka skole (1-7 kl.)**<br>313 elever, 19 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Rønningen skole (1-7 kl.)**<br>165 elever, 9 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Asker International School (1-...**<br>626 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>307 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Risenga ungdomsskole (8-10 kl....**<br>456 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 17 min<br>1.4 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.6 km |

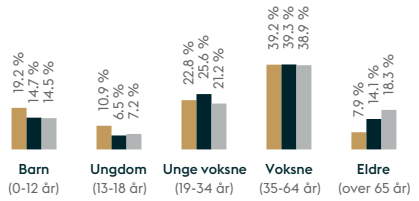
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Søndre Borgen barnehage (1-5 å...**<br>120 barn | 11 min<br>0.9 km |
| **Borgen Skog barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | 14 min<br>1.1 km |
| **Borgen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 14 min<br>1.1 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Hagaløkka skole | 11 min |
| Borgen nærmiljøsenter | 11 min |
| Actic Asker | 10 min |
| EVO Asker Sentrum | 12 min |

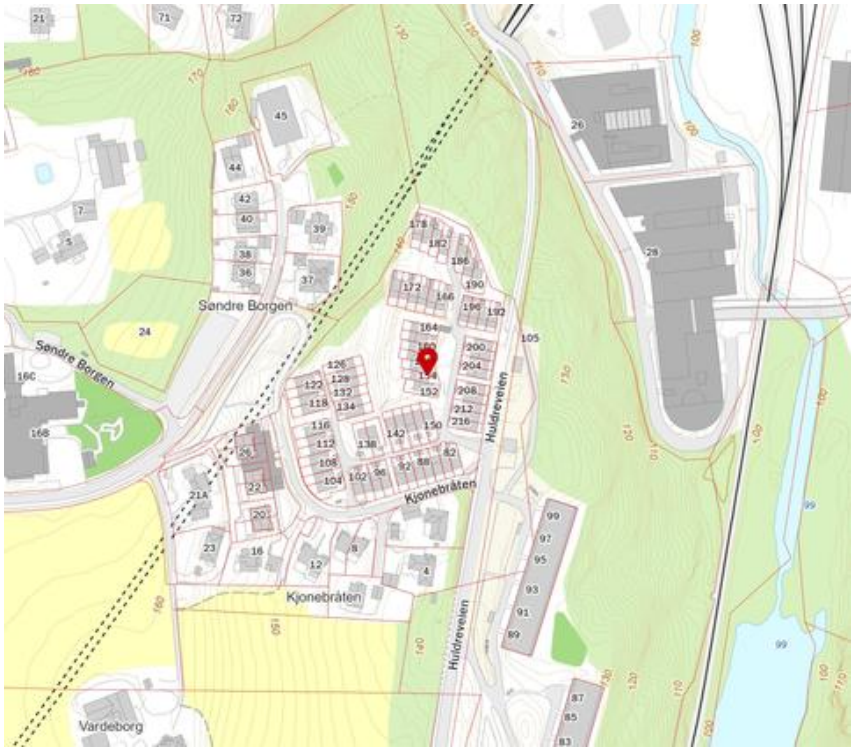
*«Veldig trivelig, levende.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100




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

# Tilstandsrapport

Selveier rekkehus

Huldreveien 154 , 1388 BORGEN

ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 64, snr. 37

**Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²**




**Befaringsdato:** 23.04.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1670 **Referansenummer:** CP2759

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2024. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

## Selveier rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

En markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 12 m².

Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Rekkehus bygget i 2024. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Ringmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg m/torv. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste til 3,2 m og laveste til: 2,42 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speil m/lys. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad, entré, stue/kjøkken og toalettrom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

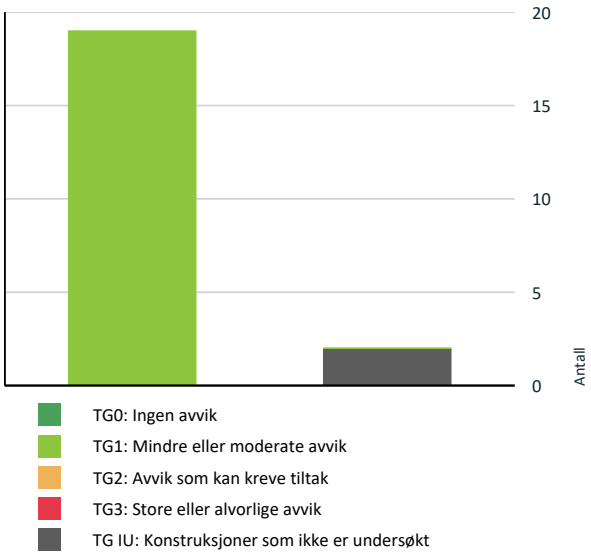
## Lovlighet Gå til side

**Selveier rekkehus**

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

# 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.

### Selveier rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## SELVEIER REKKEHUS



**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

En markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 12 m².

Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Rekkehus bygget i 2024. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Ringmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg m/torv. (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt på det høyeste til 3,2 m og laveste til: 2,42 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

## TG IU Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad, entré, stue/kjøkken og toalettrom.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > OG BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar. Balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > OG BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

## 2. ETASJE > OG BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

## 2. ETASJE > OG BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## 2. ETASJE > OG BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar.

## 2. ETASJE > OG BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > OG BAD

### TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speil m/lys. Balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

#### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod.

#### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2024**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Nei Det er byttet noen spotskinner, dimmere, og gulv termostater. Utført som egeninnsats/dugnad.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**



# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Utebod bygget. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker til stedlige masser. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning. Skråtak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

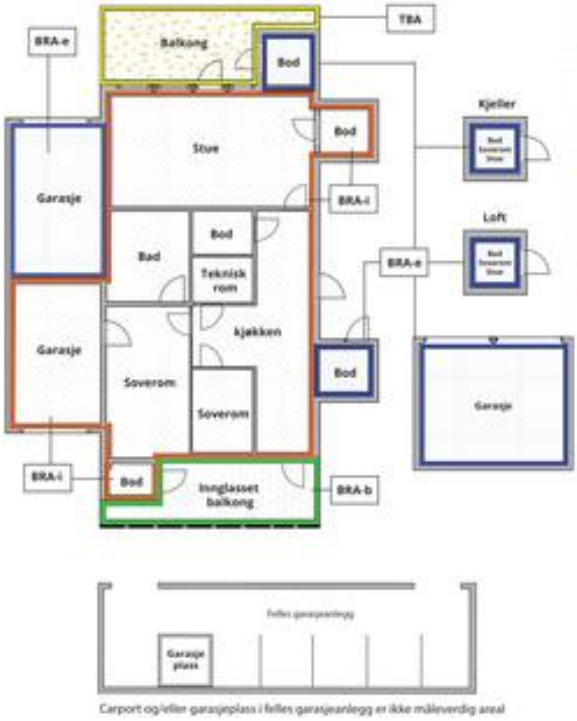
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveier rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 51 | | | 51 | |
| 1. etasje | 50 | | | 50 | 12 |
| **SUM** | **101** | | | | **12** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, 3 soverom, og bad | | |
| 1. etasje | Entré, toalettrom, bod, kjøkken, og stue | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er utført arbeider i forbindelse med reklamasjoner. (Egenerklæring)

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Utebod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Utebod | | Utebod | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.4.2026 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Eivind Reime | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 6 | 64 | | 37 | 110.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Huldreveien 154, 1388 BORGEN

**Hjemmelshaver**
Eivind Reime og Marianne Magnussen

**Eierandel**
98 / 8644

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 23.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 03.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Marianne Magnussen | 9578-5997-4-3088463 | 2026-04-21 20:15:02 |
| Eivind Reime | 9578-5995-4-3264262 | 2026-04-21 19:49:11 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0203/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Huldreveien 154, 1388 BORGEN

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Marianne Magnussen, Eivind Reime

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
26. juni 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 93652638
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjennomført april 2025 av underleverandører av utbygger i forbindelse med en reklamasjon på en lekasje i sisternen på badet i andre etasje. Det ble byttet en pakning i sisternen og følgeskader ble utbedret. Dette har ikke vært noe problem i etterkant.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Mulig det står noe i FDV levert med boligen, eller at styret at tilgang på denne informasjonen

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjennomført oktober 2025 av underleverandører av utbygger i forbindelse med en reklamasjon. Byttet noe blikk på taket rundt et ventilasjonsrør da det var utett. Åpnet også veggen på det ene soverommet for å se etter fuktskader, men det ble ikke påvist noen følgeskader fra lekasjen.

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Byttet samtlige dimmere og gulvtermostater til smarte dimmere/termostater fra Plejd, samt montert spotskinne i gang og WIC hovedsoverom i andre etasje. Alt er gjort av en faglært som en vennetjeneste. I tillegg er det montert spotskinner og en lampe i taket i første etasje. Det foreligger en samsvarserklæring for denne jobben gjennomført av Meltek AS 01.07.2025.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 24.04.2024

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Aneo (tidl. Movel) sammen med Buskerud Elektro AS har montert ladeanlegget i felles garasjeanlegg før ferdigstilling av sameiet i 2024.

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** Gjennomført service av balansert ventilasjon sommeren 2025 av Linnerud AS.

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Underleverandører av Follohus har i 2025 gjort utbedringer i tak i første etasje, samt en vegg i tilknytning til et soverom i andre etasje ifm. to reklamasjonssaker.

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

**Beskriv:** Som tidligere nevnt er det byttet en pakning i sisterne på badet i andre etasje da den var utett.

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Som tidligere nevnt ble det oppdaget en utetthet i blikk ved ventilasjonsrør på taket september 2025, men dette ble utbedret av utbygger.

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I transportavtalen signert ved overtakelse i 2024

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Sameiet har en sak pågående mot utbygger som potensielt kan føre til en delvis redusering av fellesgjeld tatt opp i forbindelse med maling av fasadene i sameiet.

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 5-0203/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Eivind Reime** | **2026-04-21** | **Marianne Magnussen** | **2026-04-21** |

Identifikasjon

Eivind Reime

Identifikasjon

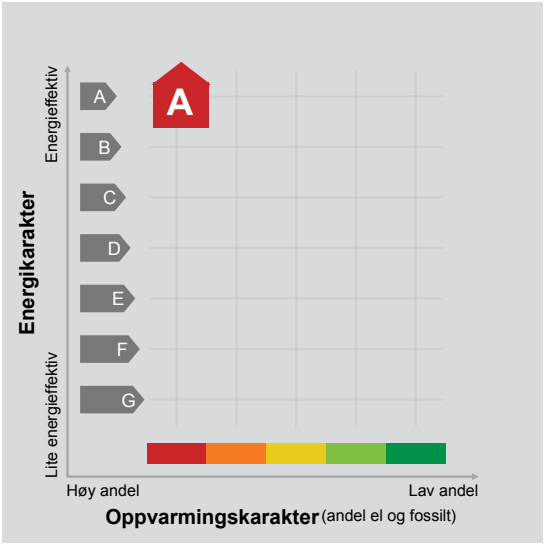
Marianne Magnussen

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Huldreveien 154 |
| Postnummer | 1388 |
| Sted | BORGEN |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 6 |
| Bruksnummer | 64 |
| Seksjonsnummer | 37 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300906692 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | f5a3994d-98af-4836-9754-f6260a9cfad3 |
| Dato | 19.06.2024 |
| 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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0203/26 . Vår ref.: 3001-1-37 Dato: 01.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Edelløv Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 933586103 |
| Seksjonseier: | Magnussen, Marianne |
| Medeier: | Reime, Eivind |
| Leilighetsnummer: | 37 |
| Adresse: | Huldreveien 154, 1388 BORGEN |
| Seksjonsnummer: | 37 |
| 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 styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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 | 4 307 722,23 |
| 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: 3 835,29,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto renter | 326,22 | |
| Lån nr: 8398726606; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 436,08 | |
| Felleskostnader | 2 562,00 | |
| TV/Internett | 511,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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: | 315,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 740,- |
| Annen formue: | 773,- |
| Gjeld: | 65 026,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987266069 |
| Restsaldo: | 61 592,76 |
| Kapitalkostnader: | 573,19 |
| Administrasjonsavtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 592,76,-, 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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 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**.

**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 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 fartsgrensekskilt./ Install "No Entry" signs (with text stating that residents are allowed to enter) and speed limit signs.

**Vedlegg**

3. 20260206_150350.jpg

Sak 8

## 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 lovlige 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 Kjonebråten 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

**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) Lettbøyelig 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 kjørbar 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:

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

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

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 uteareale ne 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 styre 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 deficiencie
- 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 felleslåns

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 låne-opptaket 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** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i EDELLØV BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EDELLØV BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ILIIG-QPC7F-EO1DI-WZJQ1-TZTCP-2OK8Z

*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*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: ILIIG-QPC7F-EO1DI-WZJQ1-TZTCP-2OK8Z*

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

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

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

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

Vedlegg 3 til sak 7. Skilting for biltrafikk på området



Dalan.

# N O T A T

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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.*
>
>  - *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 offentliges 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 Kjonebråten 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 Kjonebråten 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@dalan.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 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 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 Kjonebråten 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 lovlige 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 Kjonebråten 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) Lettbøyelig 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 kjørbar 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:

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

1. A working group be established which, in cooperation with the Board, will assess how traffic within the housing 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. Styreverv/Election of representatives

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Brett Bardo
Markus Almåsvold Gjelseth

Følgende stilte til valg:
Brett Bardo
Markus Almåsvold Gjelseth

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## 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.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3001

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Innbetalingsordning / Paymentsolution
5. Husordensregler - Garasje / Houserules - Garage

Med vennlig hilsen,
**Styret i EDELLØV BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

The meeting chair ensures that the meeting is conducted in accordance with legal regulations and is responsible for keeping the minutes. If the annual meeting does not elect a meeting chair or if the proposed chair is not elected, the chair of the board will, by law, assume the role of meeting chair.

**Forslag til vedtak**

André Berge

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

//

Election of two owners to sign the protocol

**Forslag til vedtak**

Ida Helsing og Gaute Fossli Nilsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**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 / Meeting notice approved

---

Sak 4

## Innbetalingsordning / Paymentsolution

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I forbindelse med maleprosjektet vil det som tidligere nevnt tas opp et lån på 6 mill. NOK. Dette skal fordeles til alle boenheter i henhold til fordelingsnøkkel. Etter en anbudsrunde falt styret på avgjørelsen om å ta opp et 10-årig annuitetslån i Handlesbanken, via Profinans, da denne løsningen hadde den beste renten.

I forlengelsen av dette låneopptaket, har det styret fått noen henvendelser om det er mulig med IN-ordning (administrasjonavtale) på lånet, slik at de som ønsker dette kan betale ned sin andel av lånet. Under kommer informasjon som kun gjelder dersom en slik IN-ordning vedtas.

**Kort om adminsitrasjonsavtale:**
En administrasjonavtale innebærer at den enkelte beboer får mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden, i stedet for å betale den ned via felleskostnader. Dette medfører at beboerne kan betale ned gjelden sin når de måtte ønske, i stedet for å betale ned over de ti årene som lånet løper.

Ved å inngå en slik avtale er det noen punkter som er viktig å være OBS på:

- Innbetaling kan skje to ganger i året, og hele andelen av lånet må innfris
- Det forekommer et vederlag på 2000kr ved innfrielse av lånet
- Ved eventuelt mislighold av gjeld vil alle beboere, nåværende og fremtidige, fortsatt risikere å være ansvarlig for sin forholdmessige del av den resterende fellesgjelden, selv om en beboer har betalt ned sin andel.

I forhold til lånekostnader, vil det og være økninger i disse:

Engangsutbetaling:

- Etableringsgebyr Handelsbanken: 25 000 kr.
- Etableringsgebyr OBOS: 26 500 kr.

Årlig kostnad:

- Administrasjonsgebyr OBOS: estimert til 11 000 kr.

Videre viser styret til vedlagte dokumenter for nærmere dokumentasjon (Adiministrasjonsavtale og saksfremstilling skrevet av OBOS). Beboere bør lese disse nøye før avstemming.

//

In connection with the painting project, as previously mentioned, a loan of NOK 6 million will be taken. This will be distributed among all housing units according to the allocation key. After a tender process, the board decided to take out a 10-year annuity loan with Handelsbanken via Profinans, as this solution offered the best interest rate.

Following this loan decision, the board has received some inquiries about the possibility of an IN arrangement (administration agreement) for the loan, allowing those who wish to repay their share of the loan directly. The following information only applies if such an IN arrangement is approved.

**Briefly about the administration agreement:**

An administration agreement allows individual residents to repay their share of the common debt directly, instead of paying it through the monthly common costs. This means that residents can pay off their debt whenever they wish, instead of over the ten-year term of the loan.

By entering into such an agreement, there are a few important points to be aware of:

- Payments can be made twice a year, and the full share of the loan must be repaid at once.
- A fee of NOK 2,000 is charged upon repayment of the loan.
- In the event of a loan default, all residents—both current and future—may still be held responsible for their proportional share of the remaining common debt, even if a resident has already repaid their own share.

**Regarding loan-related costs**, there will also be increases in these:

**One-time costs:**

- Establishment fee to Handelsbanken: NOK 25,000
- Establishment fee to OBOS: NOK 26,500

**Annual cost:**

- Administration fee to OBOS: estimated at NOK 11,000

The board refers to the attached documents for more detailed documentation (Administration Agreement and the case summary written by OBOS). Residents are encouraged to read these carefully before the vote.

**Styrets innstilling**
Styret er hverken for og imot denne løsningen, da vi ser begge sider av saken. Det blir opp hver enkelt å stemme for om en ønsker det eller ikke.

//

The board is neither for nor against this solution, as we see both sides of the matter. It will be up to each individual to vote according to whether they want it or not.

**Forslag til vedtak**

Sameiet ønsker å innføre administrasjonsordning, og følgende tekst legges til i vedtektene: ”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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette” // The condominium wishes to implement an administration arrangement, and the following text will be added to the bylaws: "The condominium has adopted a scheme for the repayment of shares of the joint debt associated with specific loans. This scheme is conditional upon the signing of an administration agreement between the condominium and OBOS Eiendomsforvaltning AS, and each individual unit owner who wishes to use the scheme must enter into a separate agreement with the condominium, represented by OBOS Eiendomsforvaltning AS. In the case of an individual repayment of joint debt, the bank will consider the payment as a regular extraordinary repayment of the condominium’s joint loan principal, without the lender accepting that unit owners who repay their share are exempt from their debtor responsibility. This means that all current and future unit owners — including those in units where the joint debt has been repaid — still risk having to cover their proportional share of the condominium’s financial obligations in the event of default. OBOS Eiendomsforvaltning AS accepts no responsibility for any potential consequences for the condominium, the unit owners, or the successors of the unit owners resulting from this.”

**Vedlegg**

1. Administrasjonsavtale sameiet_Edelløv Boligsameie.pdf
2. Administrasjonsavtale saksfremstilling årsmøte_Edelløv Boligsameie.pdf

---

Sak 5

## Husordensregler - Garasje / Houserules - Garage

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ettersom at det har kommet inn en del meldinger til styret vedrørende garasje, og hva som er tillat å oppevare der, ønsker styret å fremme husordensregler for garasjeanlegget, som et supplement til de generelle husordensreglene. Tanken bak dette er å gjøre det tydeligere hva som kan oppvebares, og hva som passer ikke når det gjelder å sikre et rent, ryddig og trygt miljø med særlig vekt på brannsikkerhet.

Se vedlagt utkast på regler.

//

As the board has received several messages regarding the garage and what is allowed to be stored there, we wish to propose house rules specifically for the garage facility, as a supplement to the general house rules.

The idea behind this is to clarify what can and cannot be stored in order to ensure a clean, tidy, and safe environment, with particular emphasis on fire safety.

Please see the attached draft of the rules.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på å stemme for vedlagte husordensregler

//

The board proposes to approve the attached new rules

**Forslag til vedtak**

Husordensregler for garasje vedtas // Rules for the garage is approved

**Vedlegg**

3. 2025 - Garasjeregler v1 - Edelløv.pdf

**Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.**

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Edelløv Boligsameie- org. nr 933586103 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

**Punkt 1.**
*Vilkår*

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

**Punkt 2.**
*Forbehold*

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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

**Punkt 3.**
*Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

**Punkt 4.**
*Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

**Punkt 5.**
*Vederlag*

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 10 000,- og maksimum p.t. kr 20 000,- inkl mva pr lån.

**Punkt 6.**
*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

**Punkt 7.**
*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

_____

For Edelløv Boligsameie

_____

**Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.**

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

## Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

## Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

## Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

## Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedtak:

# GARASJEREGLER FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

*Utgave 01/25*
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling xx.xx.xxxx

Dette reglementet har som formål å sikre et rent, ordentlig og trygt miljø i fellesgarasjen i Edelløv sameie, samt å sikre overholdelse av gjeldende sikkerhetsforskrifter og anbefalinger fra brannvesenet. Alle seksjonseiere og brukere av garasjen plikter å overholde dette reglementet. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 6 i sameiets vedtekter.

For rekkehus/boenheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på garasjereglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

## 1. Generelle bestemmelser

Garasjen skal primært benyttes til parkering av registrerte kjøretøy i kjørbar tilstand. Enhver form for varig lagring utenfor tildelt parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av eventuelle felles lagringsområder som er spesielt avsatt til dette formålet av styret.

Det skal til enhver tid være fri passasje i garasjen og uhindret tilgang til nødutganger, brannslukningsutstyr og andre sikkerhetsinstallasjoner.

Seksjonseiere er ansvarlig for at deres gjester og eventuelle leietakere er informert om, og overholder dette reglementet.

## 2. Oppbevaring av gjenstander

For å ivareta brannsikkerheten og et godt miljø, gjelder følgende retningslinjer for oppbevaring av gjenstander i garasjen:

Tillat oppbevaring (innenfor egen parkeringsplass):

- Hjul og dekk: Ett sett med sommer- eller vinterhjul per parkeringsplass, fortrinnsvis plassert på hjulholdere eller stablet på en ordentlig måte.
- Takstativ og skiboks: Når de ikke er i bruk på kjøretøyet, forutsatt at de ikke hindrer passasje, sprinkleranlegget, eller utgjør en fare.
- Bilpleieutstyr: I mindre mengder og forsvarlig oppbevart i lukkede beholdere som er egnet for formålet.
- Ladeutstyr for elbil: Fastmontert ladeboks i henhold til gjeldende forskrifter. Løse ladekabler skal oppbevares ryddig.

Ikke tillatt oppbevaring (hverken på egen plass eller i fellesområder):

- Brannfarlige væsker: Bensinkanner, malings tynner, propanflasker og lignende i større mengder. Små mengder til eget bruk skal oppbevares forskriftsmessig i godkjente beholdere.
- Eksplosjonsfarlige stoffer: Fyrverkeri ammunisjon og lignende.
- Miljøfarlig avfall: Batterier (unntatt bilbatteri til egen bil), olje, kjemikalier, malingrester og lignende. Dette skal leveres til godkjent mottak.
- Møbler, hvitevarer og annet innbo: Garasjen er ikke et lager for private eiendeler.
- Sykler, barnevogner o.l.: Disse skal fortrinnsvis oppbevares i egen bod eller på anviste fellesområder (dersom tilgjengelig). Dersom de oppbevares i garasjen skal de plasseres slik at de ikke hindrer parkering eller ferdsel.

### 3. Orden og renhold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å holde egen parkeringsplass ryddig og fri for søppel. Søl av olje, drivstoff eller andre væsker skal umiddelbart tørkes opp og området rengjøres. Fellesarealer skal holdes rene og frie for hindringer. Vask av bil i garasjen er ikke tillatt, med unntak av eventuell felles vaskeplass som er spesielt tilrettelagt for dette, dersom dette innføres i fremtiden.

### 4. Sikkerhet

Porten til garasjen skal holdes lukket til enhver tid for å forhindre uvedkommende adgang, og det er viktig å unngå unødvendig opphold i garasjen. Vær oppmerksom på uvedkommende og meld fra til styret ved mistenkelig aktivitet. Brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig og ikke tildekket. Seksjonseiere oppfordres til å gjøre seg kjent med plasseringen og bruken av dette utstyret. Nødutganger skal være tydelig merket og frie for hindringer.

### 5. Tilsyn og håndhevelse

Styret har ansvar for å påse at dette reglementet overholdes. Ved overtredelse av reglementet kan styret gi skriftlig advarsel. Ved gjentatte eller alvorlige overtredelser kan styret iverksette ytterligere tiltak i henhold til gjeldende lover og vedtekter. Styret forbeholder seg retten til å foreta stikkprøver i garasjen for å kontrollere at reglementet følges.

### 6. Brudd på garasjereglene

Brudd på garasjereglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

### 7. Endring av garasjereglene

Årsmøtet vedtar endring av garasjereglene med alminnelig flertall.

Spørsmål knyttet til garasjereglene kan rettes til styret per epost.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.06.25
**Selskapsnummer:** 3001 **Selskapsnavn:** EDELLØV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

André Berge

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ida Helsing og Gaute Fossli Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes / Meeting notice approved

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Innbetalingsordning / Paymentsolution**

Sameiet ønsker å innføre administrasjonsordning, og følgende tekst legges til i vedtektene: ”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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette” // The condominium wishes to implement an administration arrangement, and the following text will be added to the bylaws: "The condominium has adopted a scheme for the repayment of shares of the joint debt associated with specific loans. This scheme is conditional upon the signing of an administration agreement between the condominium and OBOS Eiendomsforvaltning AS, and each individual unit owner who wishes to use the scheme must enter into a separate agreement with the condominium, represented by OBOS Eiendomsforvaltning AS. In the case of an individual repayment of joint debt, the bank will consider the payment as a regular extraordinary repayment of the condominium’s joint loan principal, without the lender accepting that unit owners who repay their share are exempt from their debtor responsibility. This means that all current and future unit owners — including those in units where the joint debt has been repaid — still risk having to cover their proportional share of the condominium’s financial obligations in the event of default.- OBOS Eiendomsforvaltning AS accepts no responsibility for any potential consequences for the condominium, the unit owners, or the successors of the unit owners resulting from this.”

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Husordensregler - Garasje / Houserules - Garage**

Husordensregler for garasje vedtas // Rules for the garage is approved

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for EDELLØV BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 933586103
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. juni kl. 09:00 til 20. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

The meeting chair ensures that the meeting is conducted in accordance with legal regulations and is responsible for keeping the minutes. If the annual meeting does not elect a meeting chair or if the proposed chair is not elected, the chair of the board will, by law, assume the role of meeting chair.

> **Forslag til vedtak:**
> André Berge
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

//

Election of two owners to sign the protocol

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Helsing og Gaute Fossli Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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 / Meeting notice approved

**Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Innbetalingsordning / Paymentsolution

I forbindelse med maleprosjektet vil det som tidligere nevnt tas opp et lån på 6 mill. NOK. Dette skal fordeles til alle boenheter i henhold til fordelingsnøkkel. Etter en anbudsrunde falt styret på avgjørelsen om å ta opp et 10-årig annuitetslån i Handlesbanken, via Profinans, da denne løsningen hadde den beste renten.

I forlengelsen av dette låneopptaket, har det styret fått noen henvendelser om det er mulig med IN-ordning (administrasjonavtale) på lånet, slik at de som ønsker dette kan betale ned sin andel av lånet. Under kommer informasjon som kun gjelder dersom en slik IN-ordning vedtas.

**Kort om adminsitrasjonsavtale:**
En administrasjonavtale innebærer at den enkelte beboer får mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden, i stedet for å betale den ned via felleskostnader. Dette medfører at beboerne kan betale ned gjelden sin når de måtte ønske, i stedet for å betale ned over de ti årene som lånet løper.

Ved å inngå en slik avtale er det noen punkter som er viktig å være OBS på:

- Innbetaling kan skje to ganger i året, og hele andelen av lånet må innfris
- Det forekommer et vederlag på 2000kr ved innfrielse av lånet
- Ved eventuelt mislighold av gjeld vil alle beboere, nåværende og fremtidige, fortsatt risikere å være ansvarlig for sin forholdmessige del av den resterende fellesgjelden, selv om en beboer har betalt ned sin andel.

I forhold til lånekostnader, vil det og være økninger i disse:

Engangsutbetaling:

- Etableringsgebyr Handelsbanken: 25 000 kr.
- Etableringsgebyr OBOS: 26 500 kr.

Årlig kostnad:

- Administrasjonsgebyr OBOS: estimert til 11 000 kr.

Videre viser styret til vedlagte dokumenter for nærmere dokumentasjon (Adiministrasjonsavtale og saksfremstilling skrevet av OBOS). Beboere bør lese disse nøye før avstemming.

//

In connection with the painting project, as previously mentioned, a loan of NOK 6 million will be taken. This will be distributed among all housing units according to the allocation key. After a tender process, the board decided to take out a 10-year annuity loan with Handelsbanken via Profinans, as this solution offered the best interest rate.

Following this loan decision, the board has received some inquiries about the possibility of an IN arrangement (administration agreement) for the loan, allowing those who wish to repay their share of the loan directly. The following information only applies if such an IN arrangement is approved.

**Briefly about the administration agreement:**

An administration agreement allows individual residents to repay their share of the common debt directly, instead of paying it through the monthly common costs. This means that residents can pay off their debt whenever they wish, instead of over the ten-year term of the loan.

By entering into such an agreement, there are a few important points to be aware of:

- Payments can be made twice a year, and the full share of the loan must be repaid at once.
- A fee of NOK 2,000 is charged upon repayment of the loan.
- In the event of a loan default, all residents—both current and future—may still be held responsible for their proportional share of the remaining common debt, even if a resident has already repaid their own share.

**Regarding loan-related costs**, there will also be increases in these:

**One-time costs:**

- Establishment fee to Handelsbanken: NOK 25,000
- Establishment fee to OBOS: NOK 26,500

**Annual cost:**

- Administration fee to OBOS: estimated at NOK 11,000

The board refers to the attached documents for more detailed documentation (Administration Agreement and the case summary written by OBOS). Residents are encouraged to read these carefully before the vote.

**Styrets innstilling**
Styret er hverken for og imot denne løsningen, da vi ser begge sider av saken. Det blir opp hver enkelt å stemme for om en ønsker det eller ikke.

//

The board is neither for nor against this solution, as we see both sides of the matter. It will be up to each individual to vote according to whether they want it or not.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet ønsker å innføre administrasjonsordning, og følgende tekst legges til i vedtektene: ”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 seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette” // The condominium wishes to implement an administration arrangement, and the following text will be added to the bylaws: "The condominium has adopted a scheme for the repayment of shares of the joint debt associated with specific loans. This scheme is conditional upon the signing of an administration agreement between the condominium and OBOS Eiendomsforvaltning AS, and each individual unit owner who wishes to use the scheme must enter into a separate agreement with the condominium, represented by OBOS Eiendomsforvaltning AS.-

In the case of an individual repayment of joint debt, the bank will consider the payment as a regular extraordinary repayment of the condominium's joint loan principal, without the lender accepting that unit owners who repay their share are exempt from their debtor responsibility. This means that all current and future unit owners — including those in units where the joint debt has been repaid — still risk having to cover their proportional share of the condominium's financial obligations in the event of default. OBOS Eiendomsforvaltning AS accepts no responsibility for any potential consequences for the condominium, the unit owners, or the successors of the unit owners resulting from this."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 5. Husordensregler - Garasje / Houserules - Garage

Ettersom at det har kommet inn en del meldinger til styret vedrørende garasje, og hva som er tillat å oppevare der, ønsker styret å fremme husordensregler for garasjeanlegget, som et supplement til de generelle husordensreglene. Tanken bak dette er å gjøre det tydeligere hva som kan oppvebares, og hva som passer ikke når det gjelder å sikre et rent, ryddig og trygt miljø med særlig vekt på brannsikkerhet.

Se vedlagt utkast på regler.

//

As the board has received several messages regarding the garage and what is allowed to be stored there, we wish to propose house rules specifically for the garage facility, as a supplement to the general house rules.

The idea behind this is to clarify what can and cannot be stored in order to ensure a clean, tidy, and safe environment, with particular emphasis on fire safety.

Please see the attached draft of the rules.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på å stemme for vedlagte husordensregler

//

The board proposes to approve the attached new rules

**Forslag til vedtak:**
Husordensregler for garasje vedtas // Rules for the garage is approved

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av

| | | |
|---|---|---|
| André Berge/s/<br>møteleder | Ida Helsing/s/<br>protokollvitne | Gaute Fossli Nilsen/s/<br>protokollvitne |

# Protokoll til årsmøte 2025 for EDELLØV BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 933586103
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 20:00, Borgen Innbyggertorg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
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 ensures that the meeting is conducted in accordance with legal regulations and is responsible for keeping the minutes. If the annual meeting does not elect a meeting chair or if the proposed chair is not elected, the chair of the board will, by law, assume the role of meeting chair.

**Forslag til vedtak:**
Gaute Nilsen Fossli er valgt. /Gaute Nilsen Fossli is chosen

✓ **Vedtatt. / approved**

## 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.

Participants in the meeting are recorded in an attendance list based on submitted registration forms and proxies, and the list serves as the basis for counting the eligible voters

**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 to consider the submitted registration forms and any proxies as proof that the respective owner is present.

✓ **Vedtatt. / approved**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne/Election of one person to keep the minutes and at least one owner as a protocol witness.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

The meeting chair is responsible for the annual meeting minutes, but for practical reasons, a minutes keeper may be elected. By law, at least one owner must also be elected to sign the minutes together with the meeting chair.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne velges på møtet. /Ragnvald Svendby was proposed as the minutes keeper. The protocol witness will be elected at the meeting.

Vedtatt. / approved. Som protokollvitne velges Henning Fjeldheim / as protocol witness Henning Fjeldheim was choosen

## 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. / approved

## 5. Årsrapport og årsregnskap/Annual report and financial statements

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

a) Approval of the annual report and financial statements
b) The board proposes transferring the year's result to equity.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 249 881 overføres til egenkapital/The annual report and financial statements are approved. This year's result of 249,881 is transferred to equity.

Vedtatt. / approved

## 6. Fastsettelse av honorarer/Determination of remuneration

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 i henhold til budsjett.

Remuneration for the board is proposed to be set at NOK 100,000 in accordance with the budget.

**Styrets innstilling**
Styrets forslag:

Leder Gaute (30%)
Styremedlem Andrea (23,33%)
Styremedlem Andre (23,33%)
Styremedlem Bjørn (23,33%)

Chair Gaute (30%)
Board member Andrea (23.33%)
Board member Andre (23.33%)
Board member Bjørn (23.33%)

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 100 000, og fordeles etter forslag fra styret/The board's remuneration is set at 100,000 and distributed according to the board's proposal.

Vedtatt. / approved

## 7. Bom inn til sameiet/Barrier gate to the housing association

Sameiet har over tid opplevd utfordringer knyttet til uønsket og unødvendig trafikk inne på sameiets område. For å bedre sikkerheten og redusere gjennomkjøring, foreslås det å etablere bommer ved innkjøringene til sameiet.

The housing association has over time experienced challenges related to unwanted and unnecessary traffic within its area. To improve security and reduce through traffic, it is proposed to install barrier gates at the entrances to the housing association.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å etablere bom og ber om fullmakt til å innhente konkrete tilbud og gjennomføre installasjonen.

The board recommends that the annual meeting approve the installation of a barrier gate and requests authorization to obtain specific offers and carry out the installation.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å etablere bom ved innkjøringene til sameiet i henhold til styrets anbefaling. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og iverksette tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 150 000 kroner./The annual meeting approves the installation of a barrier gate at the entrances to the housing association in accordance with the board's recommendation. The board is authorized to obtain offers, select a supplier, and implement the measures within a cost limit of up to 150,000 NOK.
>
> ✓ **Vedtatt. / approved**

## 8. Inngjerdede hageparseller/Fenced garden plots

Fremmet av: Ole Herbjørnsen

Generalforsamlingen ber styret etablere busker for å avgrense hageparsellene til hvert rekkehus. Dersom busker ikke allerede er innkjøpt, skal styret undersøke alternativer med vintergrønne busker som beholder løvet året rundt (tilsvarende de som er satt opp blant annet ved villaene bak byggefeltet).

The general assembly requests the board to establish shrubs to delineate the garden plots for each townhouse. If shrubs have not already been purchased, the board shall explore alternatives with evergreen shrubs that retain their leaves year-round (similar to those installed near the villas behind the development).

**Styrets innstilling**
Styret har tidligere på oppfordring av beboer gjort en liten undersøkelser på priser for etablering av hekk langs rekke 3, noe som kom på rundt 60 000. For å etablere dette rundt rekke 1 og 3, vil kostnaden komme enda høyere, noe styret ikke mener er forsvarlig at fellesskapet skal dekke.

Styret foreslår at dersom slike inndelinger skal gjennomføres må beboerne av de aktuelle rekkene gå sammen og bli enig om en helhetlig løsning, som styret godkjenner, for deretter å gjennomføre dette prosjektet selv, og for egen regning.

The board has previously, at the request of a resident, conducted a small survey on the cost of establishing a hedge along row 3, which amounted to approximately 60,000 NOK. Establishing this around rows 1 and 3 would result in even higher costs, which the board does not consider reasonable for the community to cover.

Transaksjon 09222115557542150721 Signert RS, HF, GNF

The board proposes that if such divisions are to be implemented, the residents of the affected rows must come together and agree on a comprehensive solution, which must be approved by the board. They would then be responsible for carrying out the project themselves and covering the costs.

**Forslag til vedtak:**
Beboere i rekke 1 og 3 går sammen på eget initiativ og blir enig om en helhetlig løsning som kan godkjennes av styret, og som dekkes for egen regning./Residents of rows 1 and 3 take the initiative to collaborate and agree on a comprehensive solution that can be approved by the board and covered at their own expense.

✓ **Vedtatt. / approved**

## 9. Skjerming mellom rekkehus/Screening between townhouses

Fremmet av: Ole Herbjørnsen

Dagens busker mellom rekkehusene mister løvet på vinteren. Generalforsamlingen ber styret utrede løsninger og innhente prisoverslag for installasjon av vintergrønne busker som kan skjerme mellom rekkehusenes inngangspartier gjennom hele året.

The current shrubs between the townhouses lose their leaves in winter. The general assembly requests the board to explore solutions and obtain cost estimates for installing evergreen shrubs that can provide screening between the townhouse entrances year-round.

**Styrets innstilling**
Basert på estimert kostnad ved å etablere ny hekk for rekke 3 mot huldreveien på 60 000, anser styret det som urealistisk kostnadsmessig å gjennomføre en investering for alle hekker i sameiet. En slik kostnad måtte blitt gjennomført ved låneopptakelse, og styret har allerede vedtatt låneopptak på 6mNOK i forbindelse med maling av fasader. En ytterligere kostnad på toppen av dette mener styret ikke er realistisk.

Based on the estimated cost of establishing a new hedge for row 3 towards Huldreveien at 60,000 NOK, the board considers it financially unrealistic to invest in new hedges for the entire housing association. Such an expense would require a loan, and the board has already approved a loan of 6 million NOK for facade painting. An additional cost on top of this is not considered feasible by the board.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. / not approved**

## 10. Kostnadseffektiv maling av rekkehus/Cost-effective painting of townhouses

Fremmet av: Ole Herbjørnsen

Generalforsamlingen ber styret utrede ulike alternativer for å redusere kostnadene ved maling av rekkehusene. Dette inkluderer muligheten for at deler av eller hele malerarbeidet kan utføres som dugnad, men med felles innkjøp av maling.

The general assembly requests the board to explore various options for reducing the costs of painting the townhouses. This includes the possibility of having parts of or the entire painting work carried out as a volunteer effort, while coordinating a collective purchase of paint.

**Styrets innstilling**
Sameiet har et felles ansvar til å vedlikeholde fasadene på boligene. Iht. FDV dokumentasjon kreves det derfor at fasadene males for å ivareta garanti. For å sikre at HMS,kvalitet og gjennomføring ivaretas har styret

derfor besluttet at dette skulle utsettes til profesjonelle. Styret har gjennomført anbud på malingsprosessen via mittanbud.no, og har landet på valgt leverandør.

Styret anser det som urealistisk å pålegge alle beboere å ta ansvar for å male fasader på dugnad, på en måte som ivaretar HMS-hensyn når det kommer til høydene det skal jobbes i.

Forøvrig så er kontrakt allerede inngått.

The housing association has a shared responsibility to maintain the facades of the homes. According to the FDV documentation, the facades must be painted to uphold the warranty. To ensure compliance with health, safety, and environmental (HSE) standards, as well as quality and proper execution, the board has decided that this work should be carried out by professionals.

The board has conducted a bidding process for the painting project via Mittanbud.no and has selected a contractor.

The board considers it unrealistic to require all residents to take responsibility for painting the facades as a volunteer effort in a way that ensures compliance with HSE regulations, especially given the heights involved in the work.

Furthermore, the contract has already been signed.

**Forslag til vedtak:**

**Ikke vedtatt. / not approved**

## 11. Variasjon i fargevalg/Variation in color choices

Fremmet av: Ole Herbjørnsen

Generalforsamlingen ber styret vurdere større variasjon i fargevalg ved fremtidig maling av rekkehusene. Det ensartede fargevalget som benyttes i dag gir et monotont inntrykk. Styret bes vurdere bruk av 2-3 komplementære fargesjatteringer som kan fordeles per rekke for å skape et mer levende bomiljø.

The general assembly requests the board to consider greater variation in color choices for future painting of the townhouses. The uniform color scheme currently used creates a monotonous impression. The board is asked to evaluate the use of 2–3 complementary shades that can be distributed per row to create a more vibrant living environment.

**Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at beboere er fornøyd med fargen på boligene, og at å male over med flere typer malinger vil vesentlig øke kostnadene, da svart underlag er vanskeligere å male over med andre farger. Det er dermed ikke aktuelt i denne omgang, men det kan vurderes mot neste maling.

The board is of the opinion that residents are satisfied with the current color of the homes and that painting with multiple colors would significantly increase costs, as the black base is more challenging to cover with other colors. Therefore, this is not relevant at this time but may be considered for the next painting cycle.

**Forslag til vedtak:**

**Ikke vedtatt. / not approved**

## 12. Forbedret vinterdrift/Improved winter maintenance

Fremmet av: Ole Herbjørnsen

For å sikre trygg ferdsel på veier og stier i sameiet om vinteren, ber generalforsamlingen styret vurdere alternativer for strøing. Ett alternativ kan være innkjøp av en enkel strømaskin som beboere kan benytte på dugnadsbasis for mer effektiv strøing av fellesarealer.

To ensure safe passage on the roads and paths within the housing association during winter, the general assembly requests the board to evaluate alternatives for sanding. One option could be the purchase of a simple sanding machine that residents can use on a volunteer basis for more efficient sanding of common areas.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i at det kan være krevende å opprettholde trygg ferdsel til enhver tid under vintermånedene. Da valget av leverandør for tjenester relatert til brøyting og strøing var det svært få aktører som var villig til å ta på seg oppdraget, da det er vanskelig fremkomst inne på området. Styret skal evaluere vinterdriften og beboere vil få mulighet til å komme med innspill.

Styret mener at innkjøp av strømaskin ikke er hensiktsmessig av praktiske årsaker, men at det kan vurderes utplassering av flere strøkasser dersom dette er ønskelig.

The board agrees that maintaining safe passage at all times during the winter months can be challenging. When selecting a provider for snow clearing and sanding services, very few companies were willing to take on the job due to the difficult access within the area. The board will evaluate the winter maintenance, and residents will have the opportunity to provide input.

The board considers the purchase of a sanding machine impractical for practical reasons but is open to placing additional sandboxes if desired.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. / not approved**

## 13. Vedtekter og husordensregler/Bylaws and house rules

Det ble godkjent midlertidige vedtekter og husordensregler ved etablering av sameiet, og styret har nå gjennomgått disse for å passe inn til sameiets boforhold.

Det er i vedleggene lagt ved nye vedtekter og husordensregler, samt endringsdokument som viser hva som har blitt gjort.

I vedtektene er det i tillegg lagt inn punkt 2.2.1 om styrets rett til å godkjenne leietakere, dette må avstemmes i et eget punkt.

Temporary bylaws and house rules were approved when the housing association was established, and the board has now reviewed them to better fit the living conditions of the association.

The attachments include the new bylaws and house rules, as well as a change document outlining the modifications made.

Additionally, section 2.2.1 has been added to the bylaws regarding the board's right to approve tenants, which must be voted on separately.

**Forslag til vedtak:**
Vedtekter (eks. punkt 2.2.1) og Husordensregler godkjennes/Bylaws (excluding section 2.2.1) and house rules are approved.
✓ **Vedtatt. / approved**

## 14. Vedtektenes punkt 2.2.1/Section 2.2.1 of the bylaws

Sameiet har siden oppstart vært plaget av utleieforhold som har skapt misnøye og sterkt uønskede hendelser. Styret har derfor sett det nødvendig å stramme inn reglene for utleie, og ønsker derfor inn en klausul som gir styret rett til å godkjenne eventuelle leieforhold. Dette er en hjemlet mulighet for styrene etter § 24 i lov om eierseksjoner.

Since its inception, the housing association has experienced rental situations that have caused dissatisfaction and highly undesirable incidents. The board has therefore found it necessary to tighten the rental regulations and wishes to include a clause granting the board the right to approve any rental agreements. This is a legally authorized option for boards under Section 24 of the Condominium Act.

**Forslag til vedtak:**

**Ikke vedtatt. / not approved**

## 15. Parkeringsvakttjenester/Parking Guard Services

Sameiet har over tid vært plaget av feilparkeringer i garasjeanlegget, inne på området, og ved HC-parkering. Styret ønsker defor å gå til innkjøp av ordentlig parkeringstjenester, med bedre bookingløsninger.

Styret har vært i dialog med selskaper, og har fått anlsag i området 40'-50'. Det kan her ligges opp til flere forskjellige løsninger, både når det kommer til digitale tjenester og betalingsmuligheter.

Mulige betalingsløsninger som er undersøkt:

1. Parkeringstjeneste uten betaling. Innebærer at det ikke må betales for bruk av gjesteparkering.
2. Parkeringstjeneste med gratis-periode før betaling. Innebærer at det parkeres gratis inntil for eksempel to timer, før det må betales av resterende parkering.
3. Betaling med "symbolsk sum". Innebærer at vi tar betalt for gjesteparkeringen.

The housing association has over time experienced issues with improper parking in the garage facility, within the area, and at the accessible parking spaces. The board therefore wishes to invest in proper parking services with improved booking solutions.

The board has been in dialogue with companies and has received estimates in the range of 40,000–50,000. Various solutions are available, including digital services and payment options.

Possible payment solutions that have been explored:

- **Parking service without payment**: This means no fees are required for the use of guest parking.
- **Parking service with a free period before payment**: This allows for free parking up to a certain limit (e.g., two hours) before payment is required for the remaining time.
- **Payment with a 'symbolic fee'**: This involves charging a small fee for guest parking.

**Styrets innstilling**
Styret ber om tillatelse av årsmøtet til å etablere parkeringsvakttjenester, i henhold til løsning besluttet på årsmøtet

The board requests the annual meeting's approval to establish parking enforcement services in accordance with the solution decided at the meeting.

❌ **Ikke vedtatt. / not approved**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Parkeringstjeneste uten betaling/Parking service without payment
>
> Forslag til vedtak 2:
> Parkeringstjeneste med gratis-periode før betaling/Parking service with a free period before payment
>
> Forslag til vedtak 3:
> Betaling med "symbolsk sum"/Payment with a 'symbolic amount'

## 16. Valg av tillitsvalgte/Election of representatives

Styret bestod opprinnelig av 5 medlemmer, men har av logistikkmessige årsaker funksjonert med 4 medlemmer. Alle medlemmene ble valgt for 1 år, så alle plasser er derfor oppe til valg i år.

The board originally consisted of five members but has functioned with four members for logistical reasons. All members were elected for a one-year term, so all positions are up for election this year.

**Innstilling**
Medlemmer som har meldt sin interesse godkjennes, og resterende plasser fylles på årsmøtet.

Members who have expressed their interest are approved, and the remaining positions will be filled at the annual meeting.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
André Berge

Følgende stilte til valg:
André Berge

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Andrea Finstad Mortensen
Inghild Skramstad Lunn
Eivind Reime
Arturo Reynoso

Følgende stilte til valg:
André  Berge
Andrea Finstad Mortensen
Inghild Skramstad Lunn
Eivind Reime
Arturo Reynoso

Møtet ble hevet kl 2120 / the meeting was concluded 2120.

Protokollen signeres av / the protocol is signed by

Gaute Nilsen Fossli/s/
møteleder/meeting chair

Ragnvald Svendby/s/
protokollfører/minutes keeper

Henning Fjeldheim/s/
Protokollvitne/protocol witness

**Styret består nå av følgende medlemmer / The board now consists of the following members:**

| | |
|---|---|
| Styreleder / chairman: | André Berge |
| Styremedlem / board member: | Andrea Finstad Mortensen |
| Styremedlem / board member: | Inghild Skramstad Lunn |
| Styremedlem / board member: | Eivind Reime |
| Styremedlem / board member: | Arturo Reynoso |

Alle er valgt for perioden 2025-2027 / All have been elected for the period 2025-2027

Transaksjon 09222115557542150721 Signert RS, HF, GNF

# 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. DISPOSISJONSRETTEN 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.



Internal Information

### 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 offentliges 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 Kjonebråten 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



Internal Information

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 seksjonseiernes 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 FORPLIKTELSER

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 besluttes 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



Internal Information

for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes 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 vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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 hærverk.

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



Internal Information

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, 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 levegger, 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.



Internal Information

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. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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



Internal Information

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



Internal Information

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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.



Internal Information

## 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 forretningsføreren 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



Internal Information

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 ferdigstillelse 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 innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig 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.

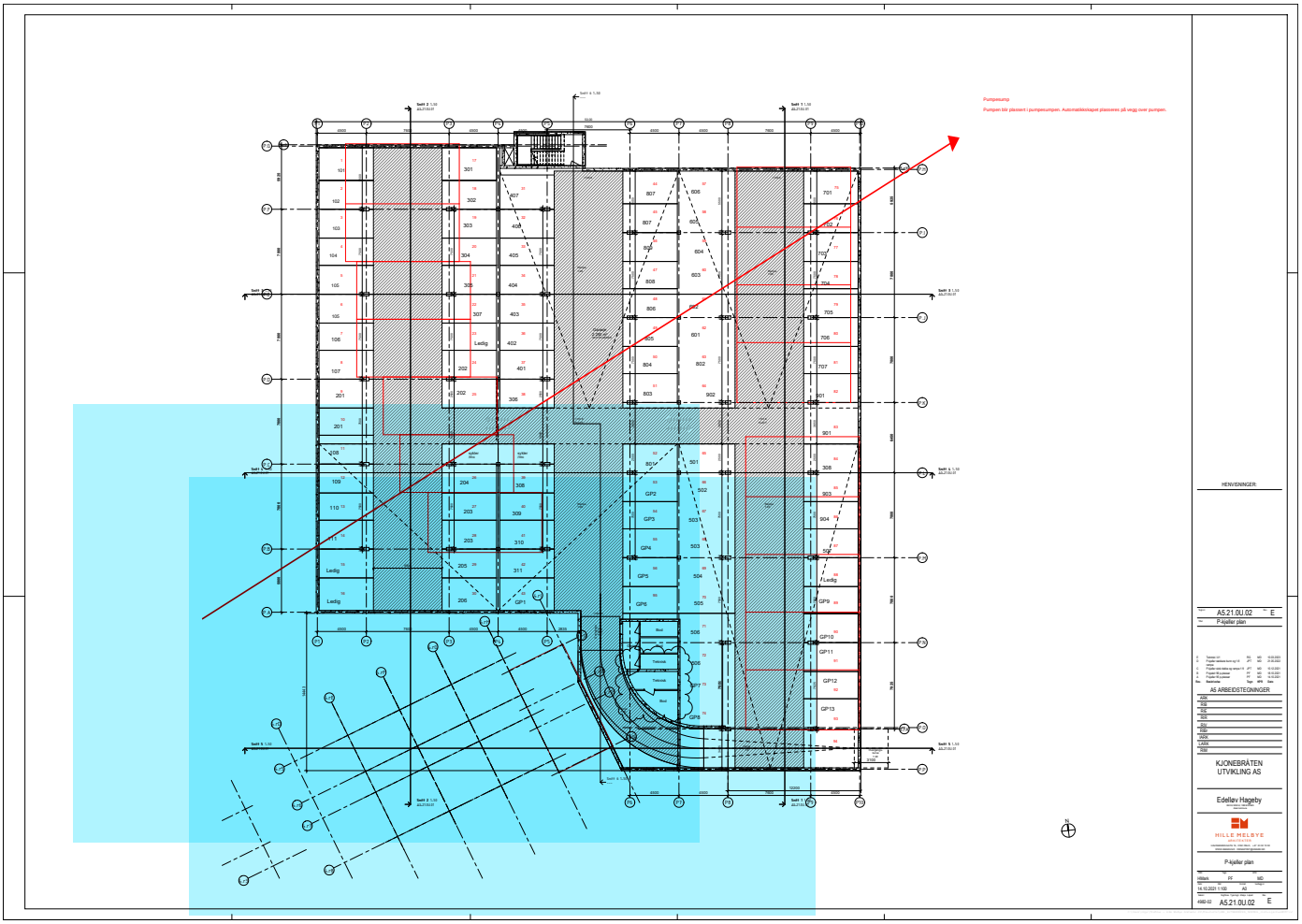
## 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

**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
A5.21.0U.02
P-kjeller plan
AS ARBEIDSTEGNINGER
KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS
Edellav Hageby
HILLE MELBYE
P-kjeller plan
A5.21.0U.02

Utskriftsdato: 22.05.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 64 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 37 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Huldreveien 154, 1388 BORGEN | | | | | | | | |

## 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 | 5 306,36 kr |
| Feiing | 266,25 kr |
| Vann | 5 072,84 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 22.05.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **6** | Bnr: | **64** | Fnr: | | Snr: | **37** |
| Adresse: | **Huldreveien 154, 1388 BORGEN** | | | | | | |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

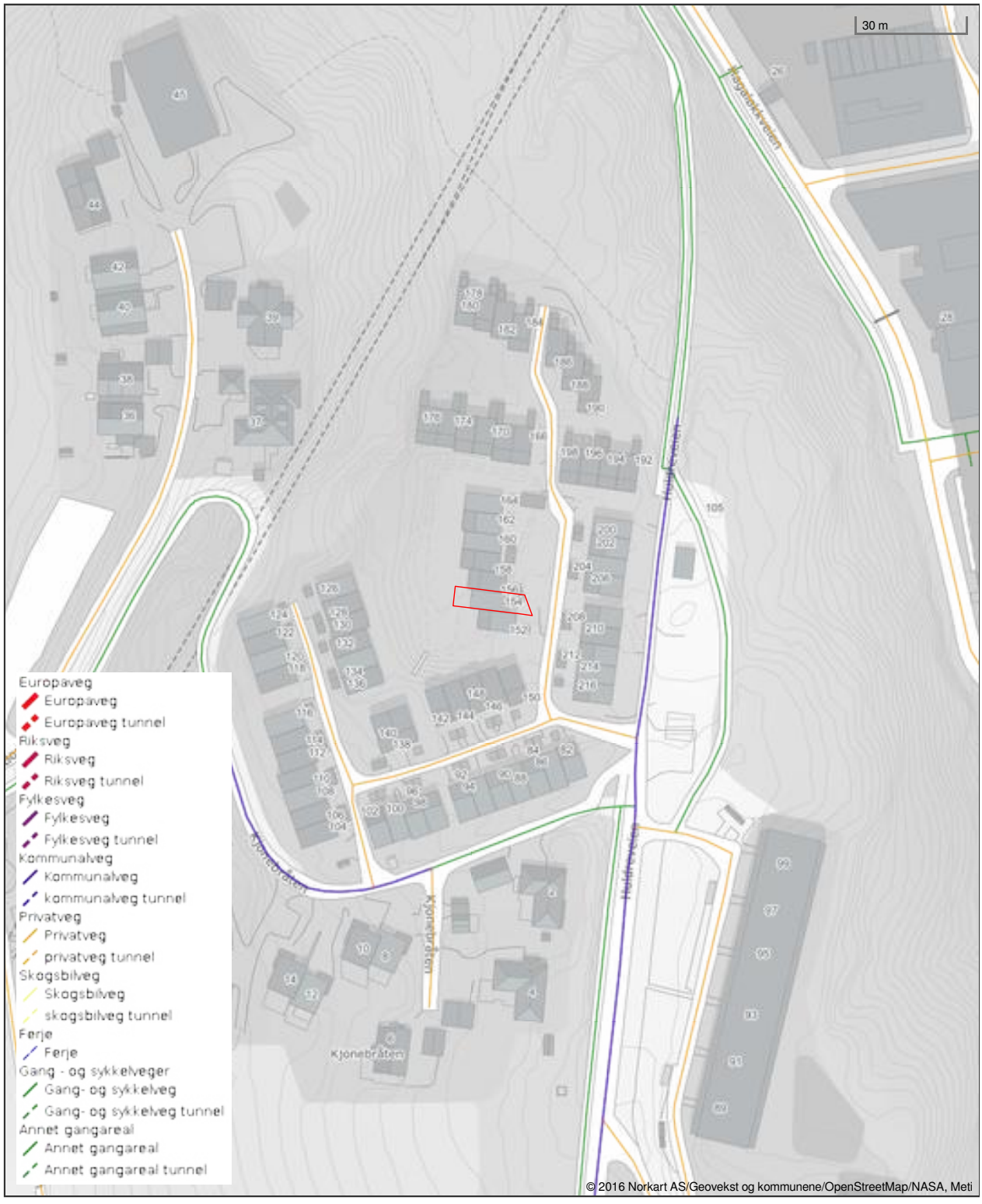
**Vann/avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Hvis nei, antall m3 pr. år: | | |
| Sameie: | | ☐ |
| Ikke tilknyttet: | | ☐ |

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/64//37




*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<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 22.05.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **6** | Bnr: | **64** | Fnr: | | Snr: | **37** |
| Adresse: | **Huldreveien 154, 1388 BORGEN** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☒<br>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.***

Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 6/64/0/37
Adresse: Huldreveien 154
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

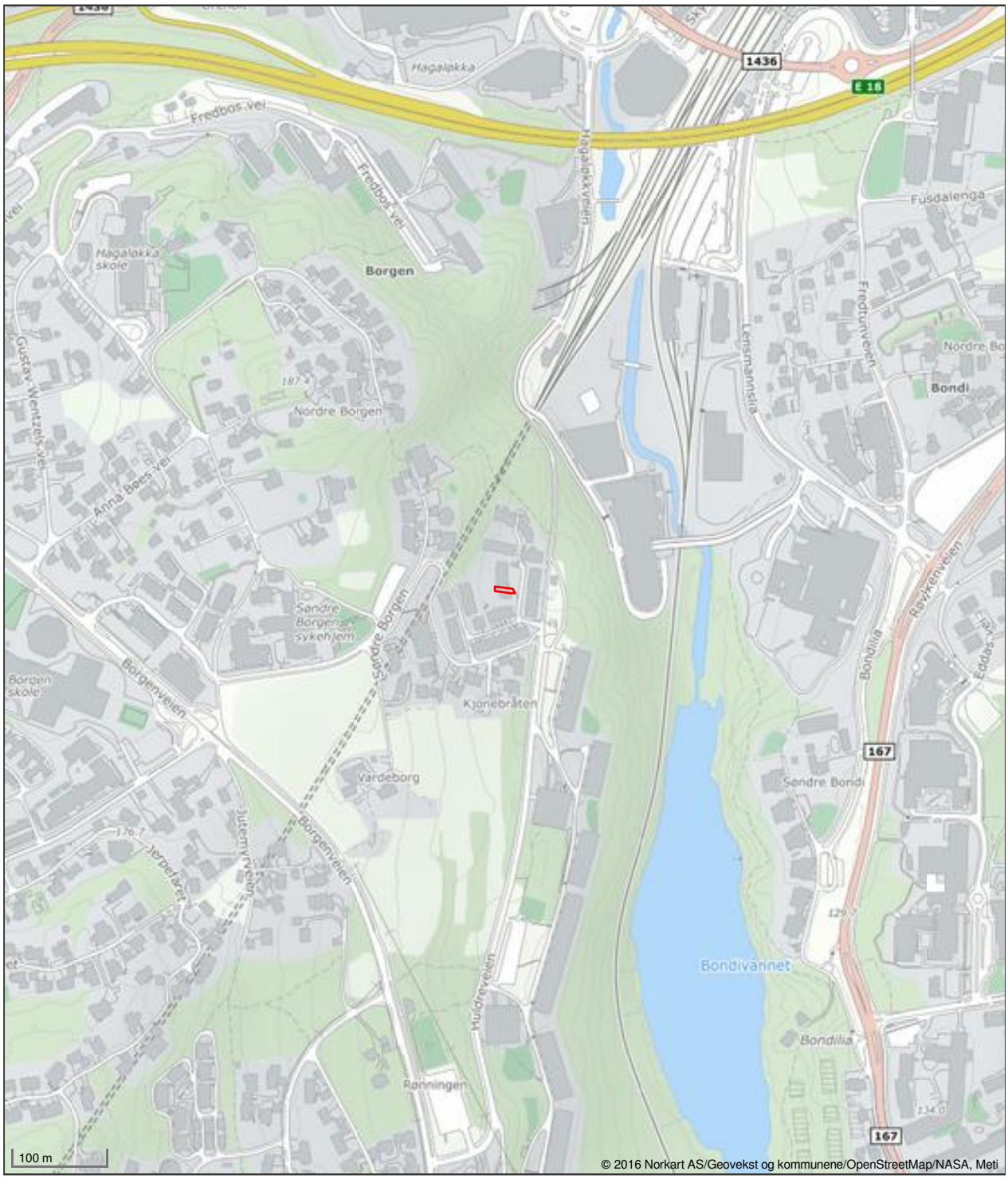
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 22.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/64//37




*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

# Ledningskart

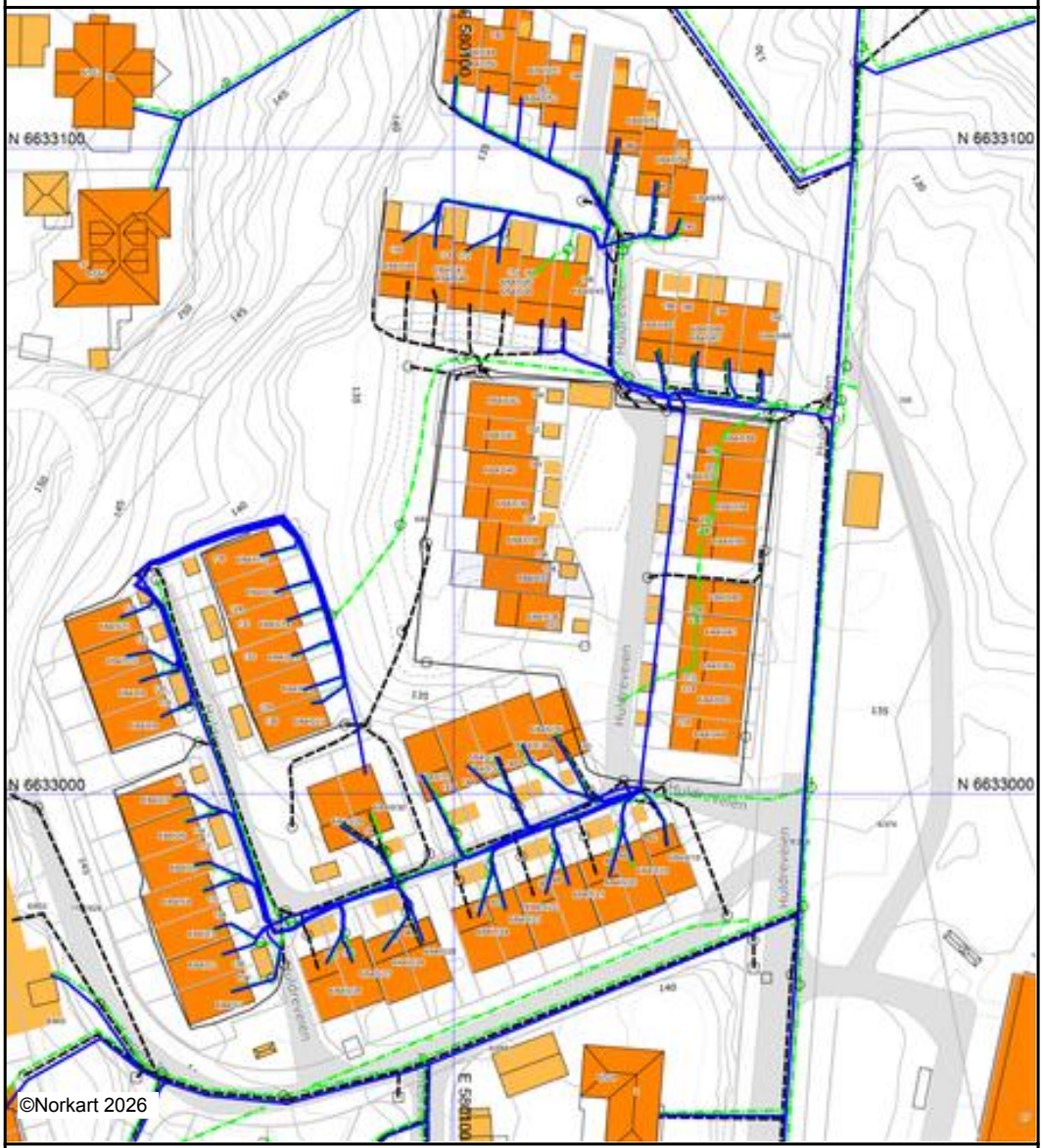
Eiendom: 6/64/0/37
Adresse: Huldreveien 154
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

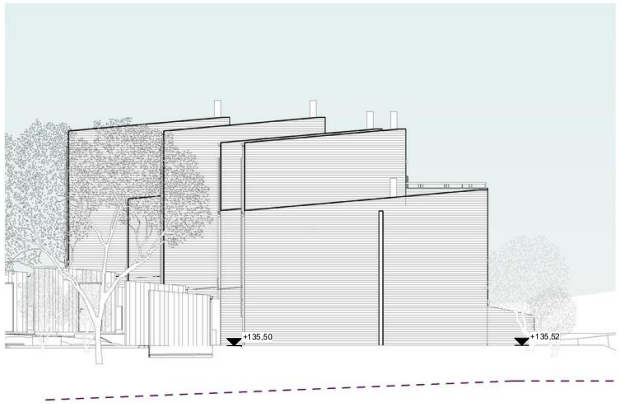
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



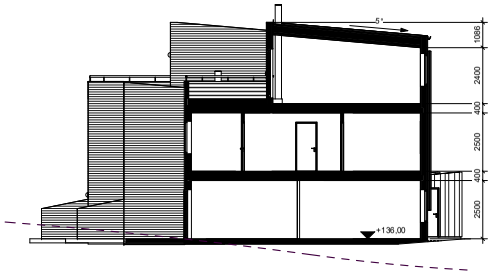

Rekke 5 - Fasade Øst m. boder




Rekke 5 - Fasade Nord



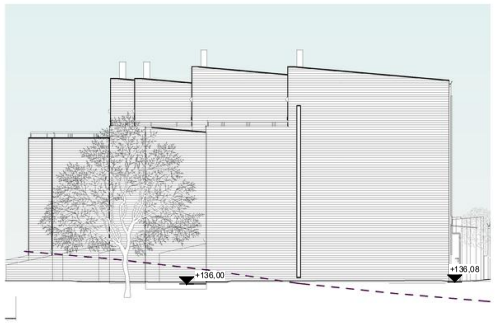
Rekke 5 - Fasade Øst




Rekke 5 - Snitt



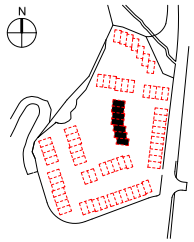

Rekke 5 - Fasade Vest




Rekke 5 - Fasade Syd

1m 2m 3m 4m 5m 10m

HENVISNINGER:




Tegn nr. A3.45.00.08 Rev.

Tittel Fasade og snitt rekke 5

| Rev. | Beskrivelse | Tegn | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
IARK
LARK
RIM

KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

GNR / BNR

HILLE MELBYE ARKITEKTER

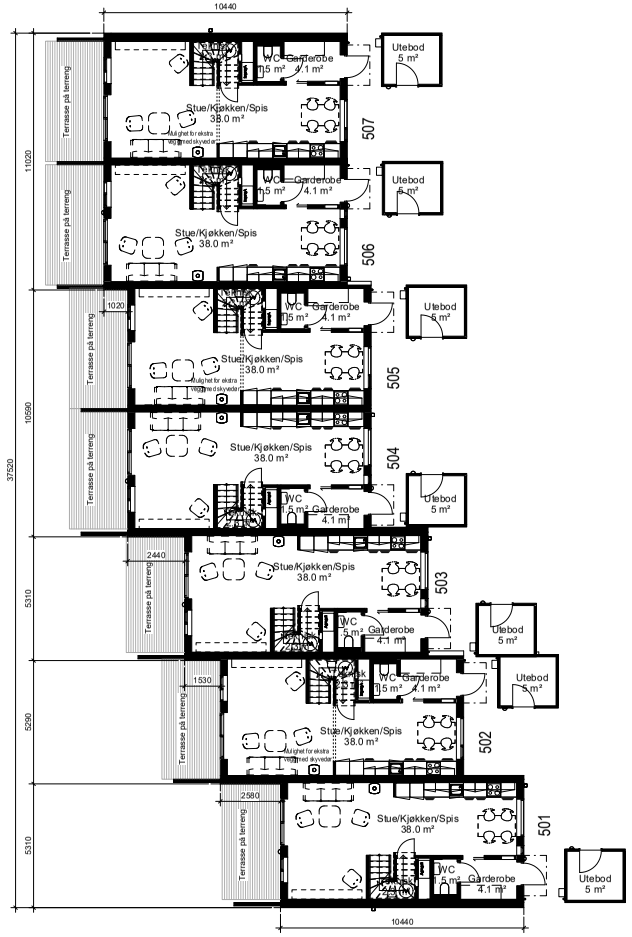
HAUSMANNS GATE 16, 0192 OSLO. +47 23 32 72 00
WWW.HMARK.NO. FIRMAPOST@HMARK.NO

Fasade og snitt rekke 5

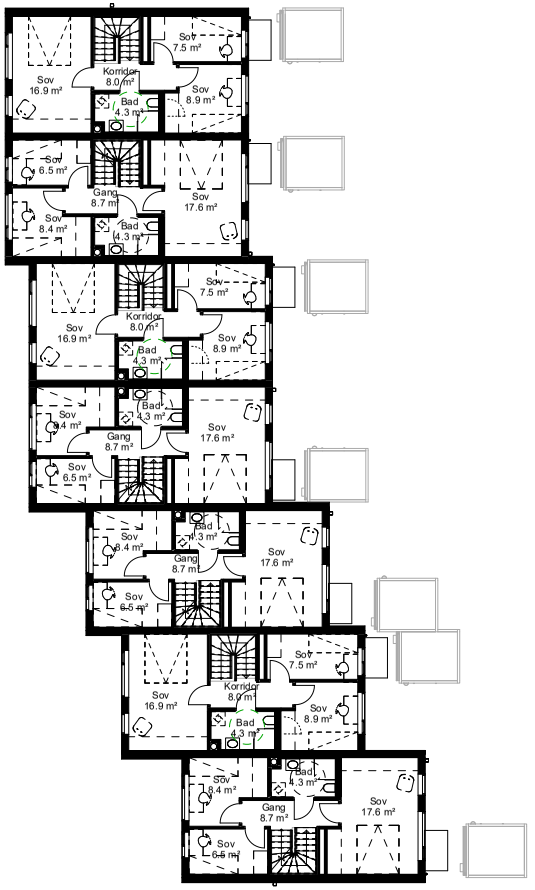
| PRO | Tegn | KPR |
|---|---|---|
| LME | PF | IS |

| Dato | Målt | Format | Ved falg nr. |
|---|---|---|---|
| 22.02.2021 | 1:100 | A1 | |

| System | Fag/Fase - Type tegning - Etasje - Løpenr | Rev. |
|---|---|---|
| 4982-02 | A3.45.00.08 | |



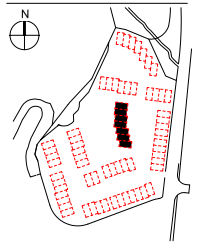

Plan 01 - rekke 5




Plan 02 - rekke 5

1m 2m 3m 4m 5m 10m

HENVISNINGER:




A3.20.00.10

Plan rekke 5 - 1 og 2etg

| Rev. | Beskrivelse | Tegn | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
IARK
LARK
RIM

KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

HILLE MELBYE ARKITEKTER

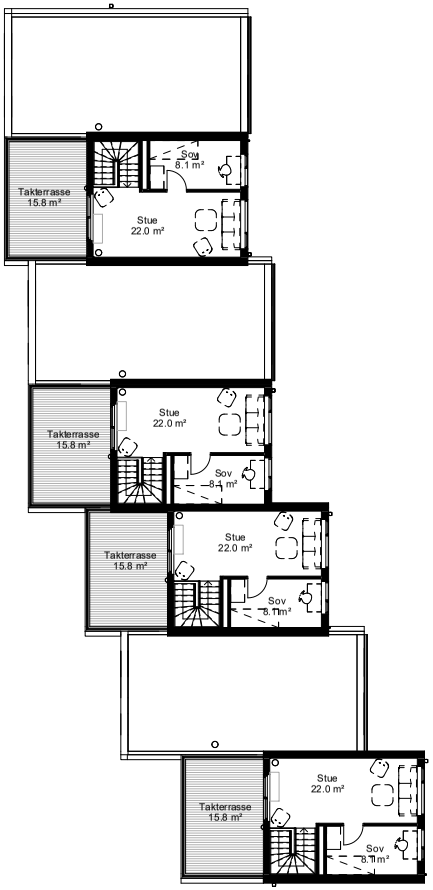
HAUSMANNS GATE 16, 0192 OSLO +47 23 32 72 00
WWW.HMARK.NO FIRMAPOST@HMARK.NO

Plan rekke 5 - 1 og 2etg

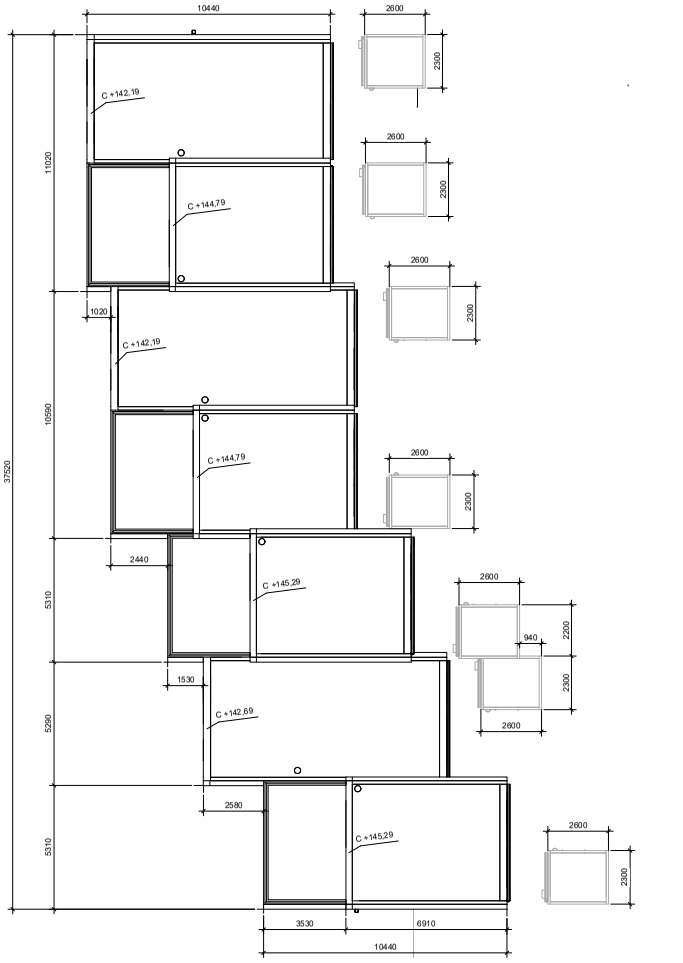
| PRO | Tegn | KPR |
|---|---|---|
| LME | JPT | IS |

| Dato | Målt | Format | Ved falg nr. |
|---|---|---|---|
| 22.02.2021 | 1:100 | A1 | |

| System | Fag/Fase - Type tegn. - Etasje - Løpenr. | Rev. |
|---|---|---|
| 4982-02 | A3.20.00.10 | |

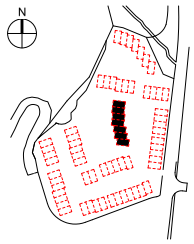



Plan 03 - rekke 5




Takplan - Rekke 5

HENVISNINGER:




A3.20.00.11

Plan rekke 5 - 3etg og tak

Rev. Beskrivelse Tegn KPR Dato

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
IARK
LARK
RIM

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

HILLE MELBYE
ARKITEKTER

HAUSMANNS GATE 16, 0192 OSLO +47 23 32 72 00
WWW.HMARK.NO FIRMAPOST@HMARK.NO

Plan rekke 5 - 3etg og tak

| PROJ | Tegn | KPR |
|---|---|---|
| LME | JPT | IS |

| Dato | Målt | Format | Ved falg nr. |
|---|---|---|---|
| 22.02.2021 | 1:100 | A1 | |

| System | Page/Fase - Type bygn. - Etasje - Lag nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 4982-02 | A3.20.00.11 | |

Asker kommune

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2021/1874-9 | 6/64// | 13.11.2024 |

Delegasjonssak 2226/24

# 6/64 Huldreveien 82-216 - Ferdigattest - Opparbeidelse av utearealer, støttemurer, felles lekearealer og veianlegg

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

Asker kommune

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2021/1910-6 | 6/64/0/36 | 14.11.2024 |

Delegasjonssak 2233/24

# 6/64 Huldreveien 152 - 164 (Kjonebråten) - Ferdigattest – Nybygg rekkehus (felt G, rekke 5)

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

**3025 2016002**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28. januar 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren

Marte H. Lie

# Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Kjonebråten,

## Plankart datert 25.11.2019
## Reguleringsbestemmelser datert 25.11.2019

Tillegg vedtatt i kommunestyret 28.01.2020: pkt. 3.7 og siste kulepunkt under pkt. 4.4

### 1 Planens hensikt

| |
|---|
| Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære boliger på Kjonebråten i Asker kommune. Oppgradert gang- og sykkelveg i forlengelsen av Huldreveien mot Asker sentrum og nytt fortau langs Huldreveien sikres i planen. Gangvei mellom Kjonebråten og Søndre Borgen reguleres med ny trasé for bedre stigningsforhold. |

### 2 Vilkår for gjennomføring

### 2.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

| |
|---|
| • Felles leke- og uteoppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk. |
| • Det tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. |
| • Jordloven skal gjelde til tiltak igangsettes. |
| • Før igangsettelsestillatelse gis for boliger skal fortau o_SF1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse gis på boliger skal sykkelvei o_SS1 og ny gangvei o_SGG-1 og o_SGG-2 være ferdig opparbeidet. |

### 2.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

| |
|---|
| • Før rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for felt BKS, godkjent av kommunen.<br>Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, støttemurer og trapper, felles uteoppholdsareal, manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt, overvannshåndtering og renovasjonsløsning. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal legges vekt på å bruke materialer og beplantning som ikke er allergifremkallende. |
| • Før rammetillatelse for hvert av anleggene skal det foreligge utomhusplan for henholdsvis gangvei o_SGG1, sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1 som |

| |
|---|
| ligger langs område regulert til boligbebyggelse, godkjent av kommunen. Plassering av hvilebenker og belysning langs o_SF2 skal fremkomme. |
| • Før rammetillatelse gis, skal detaljert plan for vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen. Disse skal være i samsvar med plan for overvann datert 07.05.2019. Overvann skal håndteres på egen grunn. |
| • Før igangsettelsestillatelse for boligene skal det foreligge plan for sikker ferdsel langs SKV1 i anleggsperioden, godkjent av kommunen. |
| • Før rammetillatelse for tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde en redegjørelse for tiltak for fossilfri byggeplass, bekjempelse av fremmede arter, radon, massebalanse og massetransport. |

## 3 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

### 3.1 Estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

| |
|---|
| • Trafo/ nettstasjon og avfallsanlegg skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge. |
| • Hele anlegget skal utføres med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. |

### 3.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

| |
|---|
| • Alle fasader som vender mot støykilden skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB. |
| • Minimum 50% av rom med støyfølsomt formål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. |
| • Anbefalte grenseverdier for uteoppholdsarealer i støyretningslinje T-1441 skal tilfredsstilles. |

### 3.3 Særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø/ Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

| |
|---|
| • Ikke fredede kulturminner i hensynssone H_570_1 skal bevares. Dette er steinbrudd og steingjerde som har lokalhistorisk verdi. |
| • Ikke fredet kulturminne i hensynssone H_570_2 skal bevares. Dette er kalkovn. |
| • H_730 er en gravrøys fra jernalderen og automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, 1978, §4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Tiltak som kan virke direkte eller indirekte på kulturminnet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering. |
| • Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon av den berørte delen av sikringssonen til den automatisk fredete gravrøysen, id 79033, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet. |
| • Kulturminnene H_570_2 og H_730 skal sikres med gjerder i anleggsperioden. Dokumentasjon av ivaretatt sikring i anleggsfasen skal foreligge og godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse. |

### 3.4 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- Parkering skal etableres i henhold til følgende tabell:
  (blokker, småhus, rekkehus o.l. i kollektivnære områder)

| **Enhet** | **Antall bilplasser** | | **Antall sykkelplasser** |
|---|---|---|---|
| | Min | Max | |
| 3- roms leilighet og større | 1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass) | 2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass) | 2 pr. leilighet |
| Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (for 3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteparkering og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5% av de øvrige parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede. | | | |

- Sykkelparkering skal til enhver tid forholde seg til gjeldende norm.
- Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for etablering av opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.
- Felles avkjørsel skal etableres som vist med piler på plankart.
- Der Kjonebråten krysser fortauet mot Huldreveien og ved avkjørsel fra Huldreveien til BKS skal fortauet ikke senkes ned men utformes på en måte som synliggjør myke trafikanters forkjørsrett. Nedsenket kantstein bør vurderes.
- Frisikt i krysset mellom Huldreveien og Kjonebråten skal ivaretas i henhold til Asker kommunes gjeldende Vei- og gatenormal.

### 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veibelysning langs Huldreveien, gangvei og sykkelvei skal være ihht veibelysningsnormal for Asker kommune (2003) og skal være innarbeidet i utomhusplan for sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1.

### 3.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

- Det er byggeforbud i faresone H370, 10 meter til begge sider for høyspentledning.

### 3.7 Ivaretagelse av landbruksjord

- Dersom landbruksjord skal flyttes fra reguleringsområdet, etterstrebes det å flytte denne etter modell fra utbyggingen på Høn/Landås.

## 4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

### 4.1 Boligbebyggelse

#### 4.1.1 Type boligbebyggelse

- Område BKS i plankart kan benyttes til boligbebyggelse- rekkehus.

### 4.1.2 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

| |
|---|
| • Bebyggelsens plassering skal være innenfor byggegrenser som vist i plankart. |
| • Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med opp til 2 meter. |
| • Parkering skal etableres i garasjekjeller under bygninger/ etablert terreng. Det tillates 1 HC parkeringsplass sør for bebyggelse i felt A. |
| • Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trappeadkomster ned til underjordisk garasjeanlegg utenfor byggegrensene. |
| • Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trafo/ nettstasjon med hensiktsmessig plassering. Trafo/ nettstasjon kan oppføres utenfor byggegrensene. |
| • Innenfor område avsatt til boliger tillates etablering av avfallshåndtering oppført utenfor byggegrensene. |

### 4.1.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

| |
|---|
| • Grad av utnytting skal ikke overstige BRA=9.800 m2. I tillegg tillates inntil BRA=700 m2 åpent overbygget areal for balkonger, trapperom til garasjeanlegg fra terreng, avfallshåndtering under tak og lignende. |
| • Antall boenheter skal ikke overstige 70 |
| • Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting. |

### 4.1.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

| |
|---|
| • Gesimshøyde for hver enkelt bolig skal maksimalt være 10 meter over gjennomsnittlig terreng. |
| • Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som anvist på plankartet. |
| • Gesimshøyde for hvert trapperom med adkomst til garasjeanlegg skal maksimalt være 3 meter over gjennomsnittlig terreng. |

### 4.1.5 Takform og estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

| |
|---|
| • Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal være grønne og beplantes med dertil egnede arter, f.eks. sedum. |
| • Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet og tilpasses omkringliggende terreng. |
| • I felt A, H og G kan bygningene tilpasses terrenget ved at nederste etasje utformes som underetasje. |
| • Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn ved videre bearbeiding av prosjektet til byggesøknad. |

### 4.1.6 Uteområder

| |
|---|
| • I område for boligbebyggelse skal det på bakkenivå avsettes minimum 80 $m^2$ egnet uteareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 $m^2$ per boenhet opparbeides som felles nærmiljøanlegg/lekeplass. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og skal ikke være brattere enn 1:3. |
| • Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan, balkong eller terrasse. Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn. |
| • Over parkeringskjelleren skal det være terrengoverdekning / markdekke med en |

| |
|---|
| min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering. |
| • Planforslagets illustrasjonsplan, datert 25.11.2019, og designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplan. |

### 4.2 Lekeplass

| |
|---|
| • Lekeplasser f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og f_BLK4 skal anlegges som vist på plankartet. |
| • Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for opparbeidelse av lekeplassene. |

### 4.3 Kjørevei og fortau

| |
|---|
| • Kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeidelse av kjørevei. |
| • Kjørevei SKV 1 Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 5 meter. |
| • Fortau SF1 langs Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter. |

### 4.4 Fortau, sykkelvei og gang-/sykkelvei

| |
|---|
| • Sykkelvei o_SS1 skal opparbeides med bredde på 2,5 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen. |
| • Fortau o_SF2 langs sykkelvei skal opparbeides med bredde på 2 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen. |
| • Gangvei o_SGG1 skal opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormal.<br>Det tillates bygget nødvendige støttemurer langs gang-/sykkelveien for å muliggjøre gode stigningsforhold.<br>Det skal tas spesielt hensyn til kalkovnen innenfor hensynssone H570_3 ved planlegging og bygging av gang-/sykkelveien. |
| • Det kan etableres hvilebenker langs fortau o_SF2 og sykkelveg o_SS1 der dette er hensiktsmessig. Hvilebenkene kan plasseres innenfor annen veggrunn o_SVG4 og naturområde GN1/ GN2. |
| • I utbyggingsfasen av gang- og sykkelveien etterstrebes det å ivareta den registrerte eika. |

## 5 Overvann

### 5.1 Overvannshåndtering

| |
|---|
| • Overvann skal håndteres lokalt. Nedbør skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres overvannsløsninger ihht. anbefalinger fra overvannskonsulent i rapport datert 07.05.2019. |

# 6 Grønnstruktur

## 6.1 Naturområde

| |
|---|
| • Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i naturområdene felt GN1, GN2 og GN3. |
| • Eksisterende sti gjennom naturområdet, er regulert til turveg GT1 og skal bevares og sikres god tilkomst fra Huldreveien. |
| • Innenfor felt GN1 og GN2 tillates terrengarronderinger i forbindelse med opparbeidelse av fortau og sykkelvei og det tillates etablert hvilebenker. |
| • Innenfor felt o_GN4 og o_GN5 tillates terrengarronderinger i forbindelse med fjerning av eksisterende gangveg og opparbeidelse av ny gang-/sykkelvei. |
| • Eksisterende eik vist på plankart skal bevares og gis gode vekstforhold. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at eika sikres i anleggsfasen. |
| • Naturverdier som vist i plankart GN1, GN2 og GN3 skal inngjerdes mot anleggsområde i anleggsfasen. |
| • Stedlig masse som graves ut ved anleggelse av ny gangvei mot Søndre Borgen, felt f_GN6, o_GN4 og o_GN5, skal tilbakeføres etter ferdig opparbeidelse. Eksisterende gangvei som fjernes skal dekkes til med stedegen masse. |

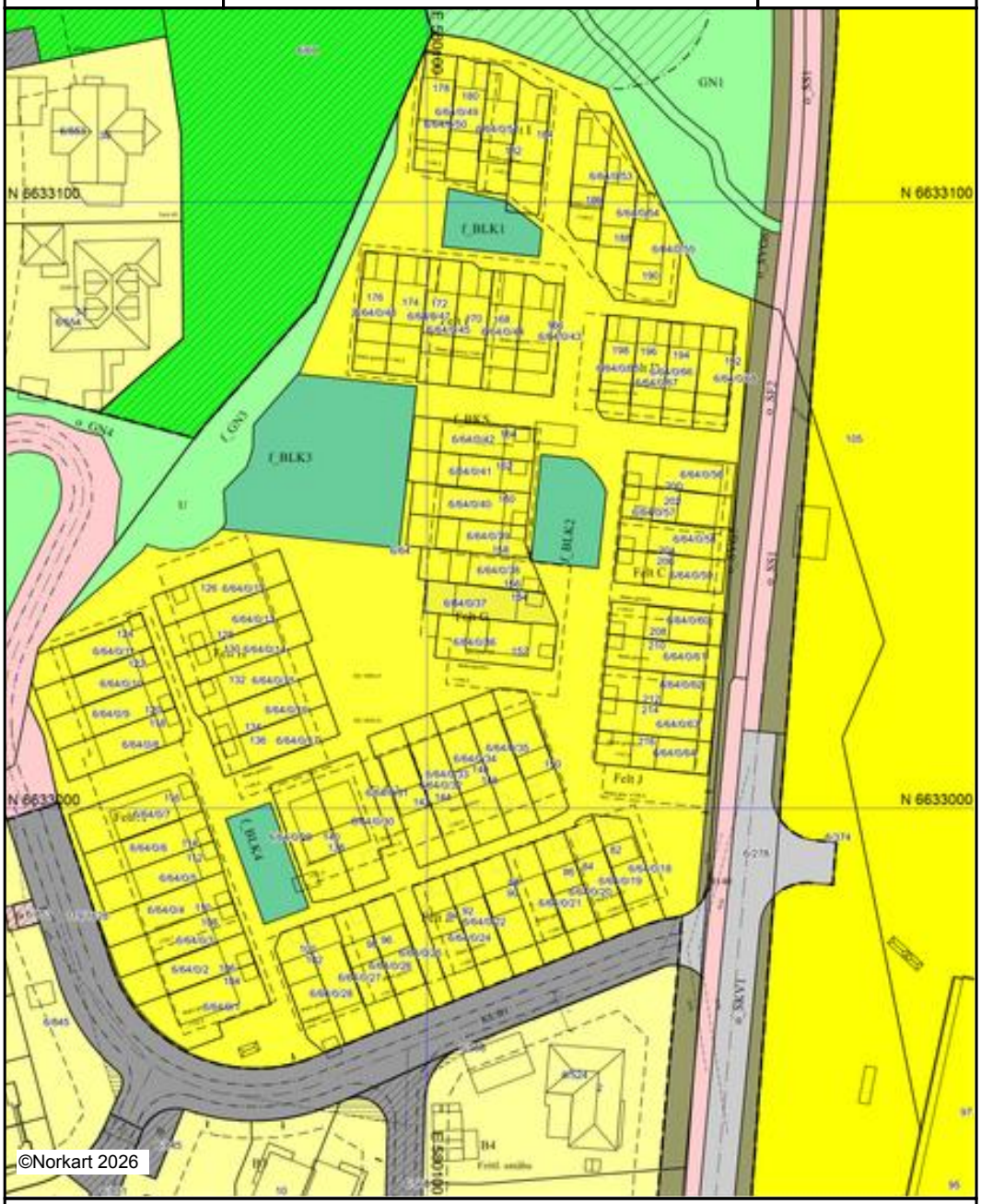
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 6/64/0/37
Adresse: Huldreveien 154
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 64 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 37 |
| **Adresse** | Huldreveien 154, 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_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 13 460 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** BO2 |
| | **Delareal** 13 460 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 13 460 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

| | | |
|---|---|---|
| | **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** | 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** | 58 $m^2$ |
| | **Formål** | Annen veggrunn - grøntareal |
| | **Feltnavn** | o_SVG7 |
| | **Delareal** | 145 $m^2$ |
| | **Formål** | Lekeplass |
| | **Feltnavn** | f_BLK4 |

**Delareal** 493 $m^2$
**Formål** Naturområde - grønnstruktur
**Feltnavn** f_GN3

**Delareal** 190 $m^2$
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_BLK2

**Delareal** 699 $m^2$
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_BLK3

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 6, Bruksnr 64, Seksjonsnr 37 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Huldreveien 154, gatenr 1042 | **Grunnkrets:** | 1206 | Askerlia |
| (fra bruksenhet) | 1388 Borgen | **Valgkrets:** | 5 | Borgen |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070102 | Vardåsen |
| | | **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:** | 110,7 kvm | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 98/8 644 |
| **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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Huldreveien 154 | Bolig | 102,8 | Kjøkken | 4 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 56,4 | Rammetillatelse: | 08.07.2021 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 102,8 | Igangset.till.: | 16.05.2022 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | 14.11.2024 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 102,8 | Midl. brukstil.: | 10.06.2024 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300906692 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 51,4 | | 51,4 | | | | |
| H02 | | | 51,4 | | 51,4 | | | | |

**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: | 300906722 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

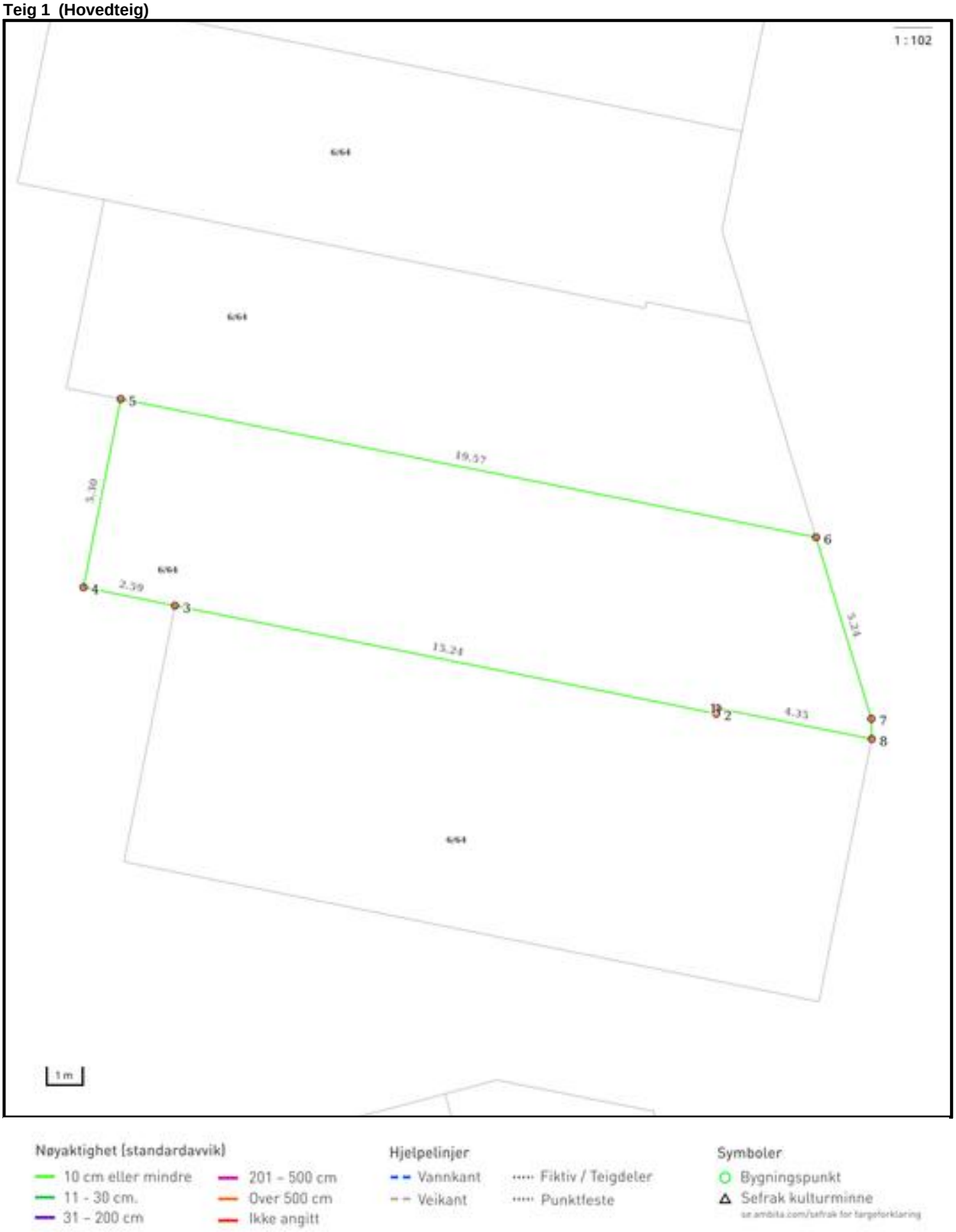
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

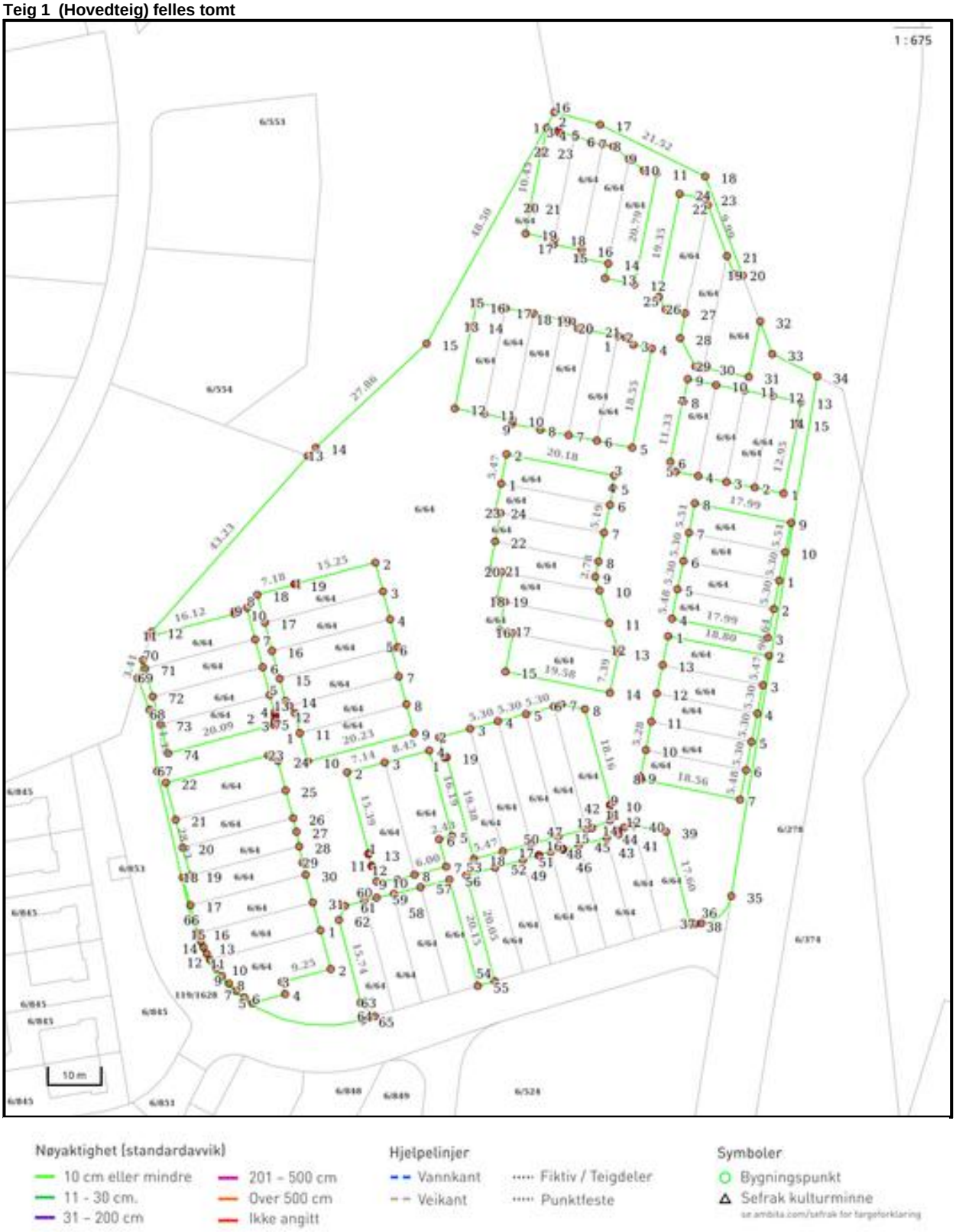
**Areal:** 110,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 633 030,67 | 580 117,20 | 0,16m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 633 030,50 | 580 117,19 | 15,24m | Beregnet | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 3 | 6 633 032,12 | 580 102,03 | 2,59m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 633 032,40 | 580 099,46 | 5,30m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 633 037,67 | 580 100,03 | 19,57m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 633 035,61 | 580 119,49 | 5,24m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 633 030,76 | 580 121,47 | 0,56m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 633 030,20 | 580 121,53 | 4,35m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



## 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 | 6 633 034,20 | 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 | Lengde[1] | 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 |

**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 | 6 633 037,51 | 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 | Lengde[1] | 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 | Lengde[1] | 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 | Lengde[1] | 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 | Lengde[1] | 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 | 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 | | 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 | 1,65 | 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 | Lengde[1] | 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 |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

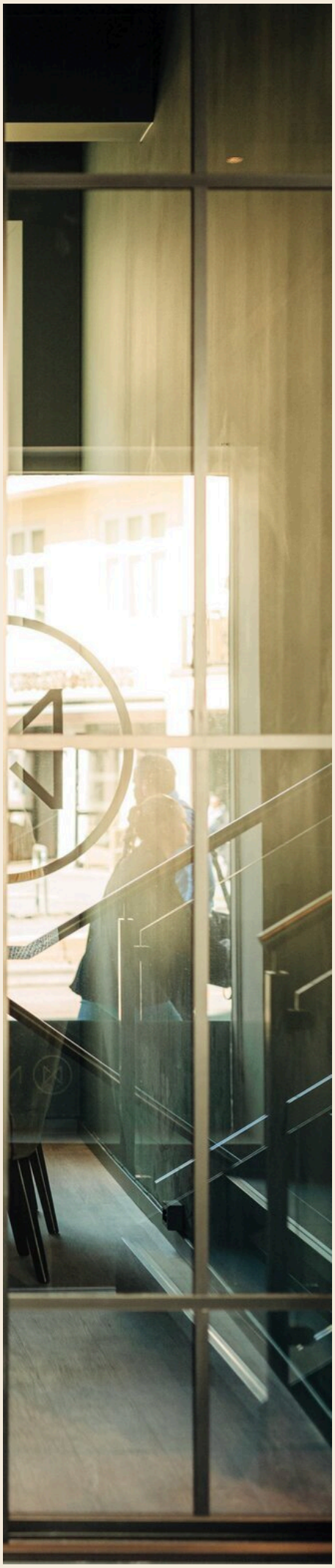
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

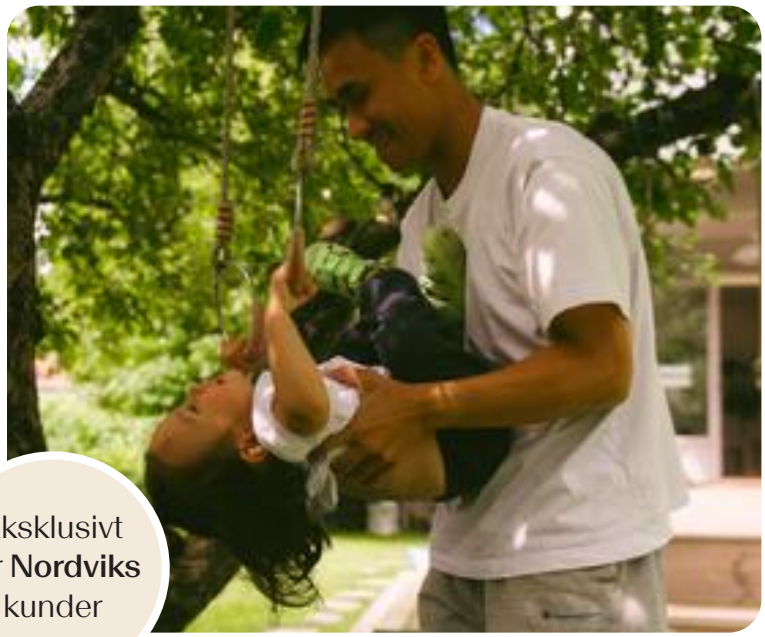


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
**480 22 111**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0203/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huldreveien 154 1388 BORGEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 64, snr 37 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292