



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 586 103
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EDELLØV BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 933586103

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 832 196	1 229 991
Sum inntekter		3 832 196	1 229 991
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		8 312 119	980 707
Sum kostnader		8 426 219	980 707
Driftsresultat		-4 594 023	249 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 807	597
Sum finansinntekter		27 807	597
Annen finanskostnad		235 305	
Sum finanskostnader		235 305	0
Netto finans		-207 498	597
Resultat før skattekostnad		-4 801 520	249 881
Årsresultat		-4 801 520	249 881
Totalresultat		-4 801 520	249 881
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 801 520	249 881
Sum overføringer og disponeringer		-4 801 520	249 881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 301	139 994
Andre fordringer		260 485	97 727
Sum fordringer		265 786	237 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 203	129 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 203	129 026
Sum omløpsmidler		407 988	366 747
SUM EIENDELER		407 988	366 747

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			249 881
Udekket tap		4 551 639	
Sum opptjent egenkapital		-4 551 639	249 881
Sum egenkapital		-4 551 639	249 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 633 428	
Sum annen langsiktig gjeld		4 633 428	0
Sum langsiktig gjeld		4 633 428	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 625	
Leverandørgjeld		219 948	73 936
Annen kortsiktig gjeld		104 627	42 930
Sum kortsiktig gjeld		326 200	116 866
Sum gjeld		4 959 628	116 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 988	366 747



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345691

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 933 586 103
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EDELLØV BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.04.2026



Organisasjonsnr: 933 586 103
EDELLOV BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 832 196	1 229 991
Sum inntekter		3 832 196	1 229 991
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		8 312 119	980 707
Sum kostnader		8 426 219	980 707
Driftsresultat		-4 594 023	249 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 807	597
Sum finansinntekter		27 807	597
Annen finanskostnad		235 305	
Sum finanskostnader		235 305	0
Netto finans		-207 498	597
Resultat før skattekostnad		-4 801 520	249 881
Årsresultat		-4 801 520	249 881
Totalresultat		-4 801 520	249 881
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 801 520	249 881
Sum overføringer og disponeringer		-4 801 520	249 881



Organisasjonsnr: 933 586 103
EDELLOV BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 301	139 994
Andre fordringer		260 485	97 727
Sum fordringer		265 786	237 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 203	129 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 203	129 026
Sum omløpsmidler		407 988	366 747
SUM EIENDELER		407 988	366 747
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			249 881
Udekket tap		4 551 639	



Sum opptjent egenkapital	-4 551 639	249 881
Sum egenkapital	-4 551 639	249 881
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 633 428	
Sum annen langsiktig gjeld	4 633 428	0
Sum langsiktig gjeld	4 633 428	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 625	
Leverandørgjeld	219 948	73 936
Annen kortsiktig gjeld	104 627	42 930
Sum kortsiktig gjeld	326 200	116 866
Sum gjeld	4 959 628	116 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	407 988	366 747



Organisasjonsnr: 933 586 103
EDELLOV BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



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

Styrets innstilling

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

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

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

Board proposal:

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

Forslag til vedtak 1

Tydeligere skilting/større skilt, både av tillatt fart ("Gangfart" er relativt for mange) og 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 fartsgrenseskilt./ 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 lovlig å omsette, og at eierne av disse ikke har rettsvern for sitt erverv av plassene.

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

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

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

Foreslått endring / Proposed change:

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

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

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

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

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

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

Styrets innstilling



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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:

Vegard Slettahjell Skjefstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

Behov for revurdering av eksisterende bomløsning

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

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

Vurderte løsninger



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

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

- Vil forhindre gjennomkjøring
- Forhindrer snømåking og utrykning

b) Fartshumper i passasjen mellom rekke 3 og 4

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

c) Ekstra bom i passasjen mellom rekke 3 og 4

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

d) Lettbøyeleg hinder montert langs bodene i rekke 3

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

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

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

Undersøkelser knyttet til låst bom

Nødetater

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

Posten

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

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

Background



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

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

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

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

Need for Reassessment of the Existing Barrier Solution

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

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

Considered Solutions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Investigations Related to a Locked Barrier

Emergency Services

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

Posten

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret innstiller derfor på at:

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

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

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

The Board therefore recommends that:

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



a)

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

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

b)

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

1. Det settes ned en arbeidsgruppe i samarbeid med styret for å utrede hvordan trafikken i sameiet kan reduseres og trafiksikkerheten 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 nødeter 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 ekstraordinær generalforsamling, og det er planlagt 2-3 møter i forbindelse med planlegging av generalforsamlingen. Ved siden av offisielle møter har og styret gjennomført over tosfret 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 terrassebord.

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

Ellers er det alltid små og store ting som dukker opp og som skal gjennomføres, og 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 deficiencies
- Continued follow-up of fallen trees and how to manage this going forward
- Tendering and procurement of various service agreements (garage cleaning, garage door, fire systems, electrical systems, etc.)
- Initiated work on an annual cycle plan and planning of future maintenance

The board's work going forward

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

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

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

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



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

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

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

Kind regards,

The Board



EDELLØV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933586103, KLIENTNR. 3001

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 660 572	910 840	2 606 662	3 722 448
Andre inntekter	3	59 435	319 151	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

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

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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

FINANSINTEKTER

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

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-235 305
SUM FINANSKOSTNADER	-235 305

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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



Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

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

Opprinnelig 2025

-6 000 000

Nedbetalt i år

254 383

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

1 112 189

-4 633 428

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 633 428

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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

24 av 32

Penneo Dokumentnøkkel: ILIG-QPC7F-E01DI-WZJQ1-TZTGP-2OK8Z

Vedlegg 3 til sak 7. Skilting for biltrafikk på området





Dalan.

NOTAT

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

EDELLØV BOLIGSAMEIE – VEDTEKTSENDRING IFM PARKERINGSPLASSER

1. Innledning

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

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

Oppsummering av spørsmål:

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

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

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

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

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Vedlegg 4

26 av 32

2026-02-24 Vedtektsendring ifm parkeringplasser.pdf



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 resekjonering til kommunen, jf. eierseksjonsloven § 21.

2.3. De sekundære parkeringsplassenes status

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



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

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

3. Utbyggers eksklusive bruksrett

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

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

4. Løsningsforslag

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

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

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



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

5. Forslag til vedtektsendring

I vedtektenes punkt 2.4 står det følgende:

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

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

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

Jeg foreslår at punkt 2.4 endres til følgende:

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

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

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



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

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

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

Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

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

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

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalano.no



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 3001 Selskapsnavn: EDELLØV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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