



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 26.01.2024 - 31.12.2024

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: 20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 229 991	
Sum inntekter		1 229 991	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		980 707	
Sum kostnader		980 707	0
Driftsresultat		249 284	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		597	
Sum finansinntekter		597	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		597	0
Resultat før skattekostnad		249 881	0
Årsresultat		249 881	0
Totalresultat		249 881	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 881	
Sum overføringer og disponeringer		249 881	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		139 994	
Andre fordringer		97 727	
Sum fordringer		237 721	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		129 026	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 026	
Sum omløpsmidler		366 747	0
SUM EIENDELER		366 747	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 881	
Sum opptjent egenkapital		249 881	
Sum egenkapital		249 881	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 936	
Annen kortsiktig gjeld		42 930	
Sum kortsiktig gjeld		116 866	0
Sum gjeld		116 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 747	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353174

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.01.2024 - 31.12.2024

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: 20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 933 586 103
EDELLØV BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 229 991	
Sum inntekter		1 229 991	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		980 707	
Sum kostnader		980 707	0
Driftsresultat		249 284	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		597	
Sum finansinntekter		597	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		597	0
Resultat før skattekostnad		249 881	0
Årsresultat		249 881	0
Totalresultat		249 881	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 881	
Sum overføringer og disponeringer		249 881	



Organisasjonsnr: 933 586 103
EDELLOV BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		139 994	
Andre fordringer		97 727	
Sum fordringer		237 721	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		129 026	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 026	
Sum omløpsmidler		366 747	0
SUM EIENDELER		366 747	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 881	
Sum opptjent egenkapital		249 881	



Sum egenkapital	249 881	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	73 936	
Annen kortsiktig gjeld	42 930	
Sum kortsiktig gjeld	116 866	0
Sum gjeld	116 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	366 747	0



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2025 kl. 20:00, 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 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.
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. Bom inn til sameiet/Barrier gate to the housing association
8. Inngjerdede hageparseller/Fenced garden plots
9. Skjerming mellom rekkehus/Screening between townhouses
10. Kostnadseffektiv maling av rekkehus/Cost-effective painting of townhouses
11. Variasjon i fargevalg/Variation in color choices
12. Forbedret vinterdrift/Improved winter maintenance
13. Vedtekter og husordensregler/Bylaws and house rules
14. Vedtektenes punkt 2.2.1/Section 2.2.1 of the bylaws
15. Parkeringsvaktjenester/Parking Guard Services
16. Valg av tillitsvalgte/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 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

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede/Approval of the eligible voters

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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.

Sak 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.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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) 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 3001 Edelløv Boligsameie.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer/Determination of remuneration

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 7

Bom inn til sameiet/Barrier gate to the housing association

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 8

Inngjerdede hageparseller/Fenced garden plots

Forslag fremmet av:

Ole Herbjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 undersøkelse 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.

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.



Sak 9

Skjerming mellom rekkehus/Screening between townhouses

Forslag fremmet av:

Ole Herbjørnsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Saken avslås/The matter is rejected.

Sak 10

Kostnadseffektiv maling av rekkehus/Cost-effective painting of townhouses

Forslag fremmet av:

Ole Herbjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Saken avslås/The matter is rejected

Sak 11

Variasjon i fargevalg/Variation in color choices

Forslag fremmet av:

Ole Herbjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Saken avslås/The matter is rejected

Sak 12

Forbedret vinterdrift/Improved winter maintenance

Forslag fremmet av:

Ole Herbjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Saken avslås/the matter is rejected



Sak 13

Vedtekter og husordensregler/Bylaws and house rules

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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.

Vedlegg

3. 2025 - Endringsdokument.pdf

4. 2025 - Husordensregler - Edelløv.pdf

5. 2025 - Vedtekter - Edelløv.pdf

6. 2025 - Change Document.pdf

Sak 14

Vedtektenes punkt 2.2.1/Section 2.2.1 of the bylaws

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

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

Saken vedtas/The matter is approved.

Sak 15

Parkeringsvaktjenester/Parking Guard Services

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styret har vært i dialog med selskaper, og har fått anslag 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.
Parkeringstjeneste med gratis-periode før betaling. Innebærer at det parkeres gratis inntil for eksempel to
2. 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 parkeringsvaktjenester, 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.

a)

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

- For Parkeringsvaktjenester/Parking Guard Services
- Mot Parkeringsvaktjenester/Parking Guard Services

b)

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

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

Sak 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.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- André Berge

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Berge
- Andrea Finstad Mortensen
- Eivind Reime
- Inghild Skramstad Lunn



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport har til hensikt å oppsummere året som har vært, samt gi indikasjoner på hvilket arbeid det er behov for å gjennomføre i neste periode. Styret har i hovedsak bestått av fire faste medlemmer som er Andrea Mortensen, Bjørn Ravndal, André Berge og Gaute Nilsen Fossli. Dette er heldigvis en gjeng med tak i, for det har vært nok av problemer som skulle løses.

Styrets arbeid

Det har vært stor aktivitet for styrets del, med mange saker som det har vært behov for å løse. Det nevnes blant annet:

- Sikre avtale for grøntskjøtsel
- Sikre avtale for snørydding
- Legge inn nødvendig informasjon i Vibbo.
- Diverse innkjøp og etablering av nødvendig infrastruktur.
- HMS-tiltak i forbindelse med parkeringskjeller.
- Løsning for parkering.
- Trøbbel med leietakere.
- Arbeid med trefelling
- Planlegging av maling for 2025.
- Vurdering av behov for serviceavtaler.

Det har vært gjennomført 13 styremøter i perioden, og det har vært behov for hyppig møtevirksomhet som følge av at det har vært mye å diskutere og vedta i løpet av det siste året.

Styret har i hovedsak kommunisert via Vibbo. Det har vært flere nyhetssaker i løpet av året, samt at styret har forsøkt å bruke temaene på Vibbo for å sikre at relevant informasjon er tilgjengelig. Det har blitt skrevet to nyhetsbrev med oppdateringer på styrets arbeid og med diverse informasjon.

I sommer var det en alvorlig HMS-hendelse, da et tre veltet og falt ned på lekeplassen. Som følge av hendelsen kom det en arborist fra Oslo kommune, som så på de gjenværende trærne og konkluderte med at de var trygge. Styret ble ikke helt betrygget og gjorde egne undersøkelser med egen arborist. Det viste seg at det er mange trær i området rundt tomten vår som kan utgjøre en risiko for nedfall. Følgelig har styret måtte søke til både Oslo og Asker kommune, samt at det har vært nødvendig å søke om dispensasjon fra kommunedelplan og reguleringsplan for å få tillatelse til å felle trærne. Dette har naturlig nok tatt tid, men nå er tillatelsen endelig ankommet og det vil da gjennomføres trefelling.

Det har også vært problemer med enkelte leietakere i løpet av det siste året. Dette har naturlig nok medført merarbeid og styret har forsøkt å gjøre det som står i vår makt for å avhjelpe situasjonen. Vi har lært at vi som styre har mindre påvirkningskraft enn vi kanskje skulle ønske i slike situasjoner, og håper at vi for fremtiden kan forbedre dette.

Vi må også nevne at det ble gjennomført juletreffest i regi av engasjerte beboere! Det var en staselig markering av julen for både store og små, og ekstra stas var det når nissen dukket opp. Dette kan vi ha mer av.

Økonomisk oversikt

Den økonomiske situasjonen i sameiet er god, og vi har et lite overskudd fra budsjettåret. Bakgrunnen for overskuddet er forskuddsbetalingen som ble gjennomført når vi flyttet inn i husene, og skulle fungere som



likviditet. Vi ser at vi har vært helt avhengig av disse midlene i året som har gått, og vi blir avhengig av de i året som kommer også.

Planer som påvirker budsjettet for neste år er:

- Tiltak mot måker
- Serviceavtale for ventilasjon
- Vurdering av behov for bom.
- Trefelling.
- Det vil være nødvendig å vurdere flere faste avtaler for vedlikehold, for eksempel av fasader og tak.

I denne lista er ikke maling av fasader nevnt. Dette er nødvendig vedlikehold som fremgår av FDV-dokumentene til boligene våre. For dette tiltaket planlegges det å gjøre et låneopptak som fordeles på boligene i henhold til fordelingsnøkkel. Derfor er det heller ikke nevnt som et tiltak som påvirker budsjett, men siden det har en økonomisk innvirkning på beboere så nevnes det her.

Framtidsplaner

I beretningen har vi vært inne på noen av framtidsplanene våre. Det største prosjektet for 2025 er definitivt maling av fasadene, der det har vært gjennomført en større anbudsprosess og flere aktører har vært aktuelle. Vi har landet på den aktøren vi er mest trygg på at gir oss et godt resultat og som også går økonomisk forutsigbarhet. Tiltaket vil medføre at det settes opp stillas på husene og at det vil være perioder der det er mye folk utenfor husene våre.

De som flyttet tidlig inn på Edelløv opplevde at vi plagdes veldig med måker i en lengre periode. De hadde satt opp reir på takene, og med unger så opplevde vi aggressive måker, mye støy og tilskitnede fasader og takterrasser. For å forsøke å unngå at dette skal forekomme igjen, har vi fått tilbud fra en leverandør som har et forslag på en ganske enkel løsning for å forhindre at måkene bosetter seg på takene våre. Vår vurdering er at det er gunstig å prøve en enklere løsning i første omgang, slik at vi ikke bruker store ressurser på tiltak som kanskje ikke var nødvendig, hvis måkene ikke bosetter seg på takene våre nå som vi bruker husene. Vi håper virkelig at dette skal hjelpe, slik at vi slipper samme situasjon som ifjor sommer.

Videre, vil det være nødvendig å vurdere flere faste avtaler for vedlikehold. I henhold til FDV-dokumentene våre skal det gjøres årlige inspeksjoner av takene våre, og installasjonene vi har på takene. I år mener vi at dette kan gjøres i forbindelse med ettårsbefaring, men etter dette må vi ta ansvar for dette selv. Her planlegger styret å starte en prosess etter hvert, så får vi se hva den konkrete løsningen blir.

English:

The purpose of the board's annual report is to summarize the past year and provide indications of the work that needs to be carried out in the next period. The board has mainly consisted of four permanent members: Andrea Mortensen, Bjørn Ravndal, André Berge, and Gaute Nilsen Fossli. Fortunately, this is a proactive group, as there have been plenty of challenges to address.

Board's Work

The board has been highly active, handling numerous matters that required resolution, including:

- Securing a contract for green space maintenance
- Securing a contract for snow removal
- Updating necessary information in Vibbo
- Various purchases and establishment of necessary infrastructure



- Health and safety measures related to the parking garage
- Parking solutions
- Issues with tenants
- Tree felling efforts
- Planning for painting in 2025
- Evaluating the need for service agreements

A total of 13 board meetings were held during the period, with frequent meetings required due to the many discussions and decisions that needed to be made over the past year. The board has primarily communicated via Vibbo, posting multiple news updates throughout the year and utilizing topic sections to ensure relevant information is easily accessible. Additionally, two newsletters were issued with updates on the board's work and various other information.

In the summer, a serious health and safety incident occurred when a tree fell onto the playground. Following the incident, an arborist from the Oslo municipality assessed the remaining trees and concluded they were safe. However, the board was not fully reassured and conducted its own investigation with an independent arborist. It was found that several trees around our property posed a risk of falling. As a result, the board had to apply to both Oslo and Asker municipalities and request exemptions from the municipal and zoning plans to obtain permission for tree felling. This process took time, but the permit has now been granted, and tree felling will proceed.

There have also been issues with certain tenants over the past year, which have naturally resulted in additional work. The board has done its best to address the situation within its capabilities. Through this experience, we have learned that our influence in such matters is more limited than we might have hoped, and we aim to improve this going forward.

We must also highlight that a Christmas tree party was organized by enthusiastic residents! It was a grand celebration for both young and old, with an extra special moment when Santa Claus made an appearance. This is something we would love to have more of in the future.

Financial Overview

The financial situation of the housing association is stable, with a small surplus from the budget year. The surplus is due to advance payments made when we moved into the houses, intended to ensure liquidity. We have found that these funds have been essential over the past year and will continue to be necessary in the coming year.

Planned expenditures impacting next year's budget include:

- Measures against seagulls
- Service agreement for ventilation
- Assessment of the need for a barrier gate
- Tree felling
- It will also be necessary to consider additional maintenance agreements, such as those for facades and roofs.

Notably, facade painting is not listed here, despite being essential maintenance as outlined in the property management documents. This work is planned to be financed through a loan, which will be distributed among the homes based on the allocation key. Since it does not directly impact the budget, it is not listed as an expenditure, but it is mentioned here due to its financial impact on residents.



Future Plans

Some of our future plans have already been mentioned. The largest project for 2025 will undoubtedly be the facade painting. A thorough bidding process was conducted, and multiple contractors were considered. We have selected the contractor we believe will deliver the best results while also providing financial predictability. This project will involve scaffolding around the houses and periods of high activity outside our homes.

Residents who moved into Edelløv early on experienced significant issues with seagulls for an extended period. The birds built nests on the roofs, and once the chicks hatched, the seagulls became aggressive, causing noise and leaving droppings on facades and rooftop terraces. To prevent this from happening again, we have received a proposal from a contractor suggesting a relatively simple solution to deter the birds from nesting on our roofs. Our assessment is that it is beneficial to try a simple solution first before investing in more costly measures, particularly since the presence of residents in the houses may itself reduce the problem. We sincerely hope this solution will be effective in preventing a repeat of last summer's situation.

Additionally, it will be necessary to establish more fixed maintenance agreements. According to our property management documents, annual inspections of our roofs and roof installations must be carried out. This year, we believe this can be included in the one-year inspection, but moving forward, we will need to take responsibility for this ourselves. The board plans to initiate this process in due course and will determine the most suitable approach.



EDELLØV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933 586 103, KUNDENR. 3001

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.01.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	910 840	2 606 662
Andre inntekter	3	319 151	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 229 991	2 606 662
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-15 000
Styrehonorar		0	-100 000
Revisjonshonorar	4	-13 494	-12 000
Forretningsførerhonorar		-45 353	-118 000
Konsulenthonorar	5	-728	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-53 263	-743 039
Forsikringer		-181 282	-450 000
Kommunale avgifter	7	-99 349	-365 000
Energi/fyring	8	-77 935	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 614	-413 712
Andre driftskostnader	9	-360 690	-318 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-980 707	-2 605 251
DRIFTSRESULTAT		249 284	1 411
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	597	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		597	0
ÅRSRESULTAT		249 881	1 411
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		249 881	



EDELLØV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933 586 103, KUNDENR. 3001

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		139 994
Forskuddsbetalte kostnader		97 727
Driftskonto OBOS-banken		129 026
SUM OMLØPSMIDLER		366 747
SUM EIENDELER		366 747
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		249 881
SUM EGENKAPITAL		249 881
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 092
Leverandørgjeld		73 936
Annen kortsiktig gjeld	11	14 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 747
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Asker, 20.02.2025		
Styret i Edelløv Boligsameie		
Gaute Nilsen Fosslis/	Andrea Finstad Mortensen/s/	Andre Berge/s/
Bjørn Torgersen Ravndal/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	758 250
TV/Internett	152 590
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	910 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	319 151
SUM ANDRE INNETEKTER	319 151

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 494.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 438
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 767
Kostnader dugnader	-3 114
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 263

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-99 349
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 349

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 935
SUM ENERGI / FYRING	-77 935

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-16 303
Vakthold	-1 614
Snørydding	-65 115
Gressklipping	-268 125
Andre kontorkostnader	-3 683
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-977
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-1 772
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 690

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	597
SUM FINANSINNTEKTER	597

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-14 838
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 838

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EDELLØV BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: HJYJN-XKEM0-FZYFZ-LXAYE-WYED-6FGBN



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-06 10:43:47 UTC



Penneo DokumentID: HJYJN-XXEMO-F2YFZ-LXAYE-YYED-6FGBN

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.



Endringsdokument

Siden midlertidige vedtekter og husordensregler ble godkjent, foreslås det noen endringer og presiseringer i hushordensreglene, samt to nye punkter under vedtektene. Ellers har vedtektene fått nytt og forenklet design.

Husordensregler

1. Første avsnitt – Oppdatert tekst

Gammel tekst:

«Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 6 i sameiets vedtekter.»

Ny tekst:

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Ved at alle etterlever disse reglene kan vi sikre at alle beboerne opplever trivsel og hygge. Det er derfor viktig at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 6 i sameiets vedtekter.

2. Andre avsnitt – korrigert boligtype

«For leiligheter som er leid ut...»

er endret til:

«For rekkehus/boenheter som er leid ut...»

3. Punkt 1. Ro og støy – Endret tidsrom for ro

«Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00-07:00.» Er endret til «Det skal være generell ro i tidsrommet 22:00-07:00 i hverdager, og 23:00-08:00 fredag, lørdag og søndag.»

4. Punkt 2. Utvendig Orden – presisering

«...inngangspartiene og balkongene...»

er endret til:

«inngangspartiene, balkongene og terrassene...»

5. Punkt 3. Avfallshåndtering – oppdatert tekst

«Beboerne skal holde orden i avfallsrommene.»

Er endret til:

«Beboerne skal holde orden ved avfallsbeholderene.»

6. Punkt 5 – andre avsnitt: Lagt til tekst: Det vil ikke tillates oppheng fra tak, eller andre løsninger som kan medføre hindring av sprinkleranlegget.

7. Nytt punkt 10. Skader og forsikring

8. Nytt punkt 11. Brudd på ordensreglene

9. Nytt punkt 12. Endring av husordensreglene

Vedtekter

1. Nytt punkt 2.2.1

2. Nytt punkt 2.2.2



HUSORDENSREGLER FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

Utgave 01/25

Vedtatt på årsmøtet 20.03.2025

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Ved at alle etterlever disse reglene kan vi sikre at alle beboerne opplever trivsel og hygge. Det er derfor viktig at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. 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 ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. Ro og støy

Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn.

Det skal være generell ro i tidsrommet 22:00–07:00 i hverdager, og 23:00–08:00 fredag, lørdag og søndag.

Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. Utvendig orden

Beboerne har selv ansvar for fellesområder og tilgrensende områder av bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler (jf. §2 i sameiets vedtekter) ryddige. Friområdene, hageene, inngangspartiene, balkongene og terrassene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. Avfallshåndtering

Beboerne skal holde orden ved avfallsbeholderene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark. Se for øvrig mer informasjon om avfallshåndtering på Sameiets informasjonssider.

4. Kjøring på fellesområder

Fellesområder skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på området, med unntak av i parkeringskjeller og på oppmerkede parkeringsplasser. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men dette skal som hovedregel forsøkes unngått, og bilen skal da ikke stå parkert inne på området lenger enn høyst nødvendig. Tomgangskjøring er forbudt.

Kjøre- og parkeringsregler gjelder også gjester og levering av mat eller varer til beboere, og det er beboers plikt å påse at disse følges.

5. Parkering

Beboerne skal benytte sin tildelte parkeringsplass jf. § 2 i vedtektene. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy som kan parkeres innenfor rammene av egen parkeringsplass, og ikke er til sjenanse for andre beboere.



Installasjon av opphengs- og lagringsløsninger i forbindelse med tildelt parkeringsplass må godkjennes av styret. Det vil ikke tillates oppheng fra tak, eller andre løsninger som kan medføre hindring av sprinkleranlegget.

6. Dyrehold

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere, jf. § 2.7 i vedtektene. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Edelløv året rundt, også på fellesområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. Endringer av bygningenes ytre

Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter jf. Vedtektenes § 5. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og til enhver tid gjeldende retningslinjer skal være tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. Endringer på fellesområdene

Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Edelløv, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal Edelløv skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtøkt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. Brannsikkerhet

Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså pulverapparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. Skader og forsikring

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Denne forsikringer dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

11. Brudd på ordensreglene

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

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til styret per epost.



VEDTEKTER FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

1.1. HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE og P-PLASS

2.1. Bebyggelse og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1. Ved utleie skal styret godkjenne leieforholdet. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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



2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Bruksrett til p-plass

Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng.

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

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

P-plasser som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger 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



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 FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet



- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong
- k) uteareal som er seksjonert som tilleggsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og 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 oppfylder vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfylder 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 forsikringskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens



husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 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 tvangssalg § 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 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 tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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



7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinert årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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



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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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



Change document

Since the temporary statutes and house rules were approved, some changes and clarifications to the house rules are proposed, as well as two new points under the statutes. Additionally, the statutes have been given a new and simplified design.

House rules

1. First Paragraph – Updated Text

Old text:

"The house rules shall help create a good living environment for everyone. Serious and/or repeated violations of the rules will constitute a breach under § 6 of the condominium's statutes."

New text:

"The house rules shall help create a good living environment for everyone. By adhering to these rules, we can ensure that all residents experience comfort and enjoyment. It is therefore important that everyone acts with consideration and understanding toward one another. Serious and/or repeated violations of the rules will constitute a breach under § 6 of the condominium's statutes."

2. Second Paragraph – Corrected Housing Type

Old text:

"For apartments that are rented out..."

has been changed to:

"For townhouses/residential units that are rented out..."

3. Point 1. Peace and Noise – Changed Quiet Hours

Old text:

"There shall be general quiet between 23:00 and 07:00."

has been changed to:

"There shall be general quiet between 22:00 and 07:00 on weekdays, and between 23:00 and 08:00 on Fridays, Saturdays, and Sundays."



4. Point 2. Exterior Order – Clarification

Old text:

"...the entrances and balconies..."

has been changed to:

"the entrances, balconies, and terraces..."

5. Point 3. Waste Management – Updated Text

Old text:

"Residents shall keep the waste rooms tidy."

has been changed to:

"Residents shall keep the area around the waste containers tidy."

6. Point 5 – Second Paragraph: Added Text

Hanging items from the ceiling or any other solutions that may obstruct the sprinkler system will not be permitted.

7. New Point 10. Damage and Insurance

The unit owner is responsible for frost damage caused by insufficient heating.

In the event of a sudden pipe rupture, the stop valve must be closed immediately, and a plumber must be called.

Report any damages or pests in the unit to the board immediately.

The condominium has a collective insurance policy for building damage. This insurance covers, among other things, damage caused by a sudden and unforeseen event. When damage occurs, it is the responsibility of the unit owner to minimize the extent of the damage.

Unit owners must arrange their own insurance for personal belongings and movable property.

8. New Point 11. Violations of the House Rules

Violations of the house rules are considered a breach and may result in enforcement measures.



9. New Point 12. Amendment of the House Rules

The annual meeting adopts changes to the house rules by a simple majority vote.

Bylaws

1. New point 2.2.1

For rentals, the board must approve the tenancy. Approval can only be denied if there is a valid reason related to the prospective tenant.

2. New point 2.2.2

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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

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.