PRIVATMEGLEREN

HYLLEBÆRSTIEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HYLLEBÆRSTIEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 107 BNR 940 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til

3 150 000

740 000	3 890 000	59 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	11 778
Formue	10 366
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hyllebærstien 30 65 m²	2006	2. etg	2 sov	13.08.2026	3 100 000	**3 000 000**	621 113	3 621 113	**55 709**
2	Hyllebærstien 12 50 m²	2006	1. etg	1 sov	31.05.2023	3 300 000	**3 150 000**	36 527	3 186 527	**63 731**
3	Hyllebærveien 6 178 m²	1973	1 054 m²	3 sov	07.02.2025	3 000 000	**3 060 000**	0	3 060 000	**17 191**

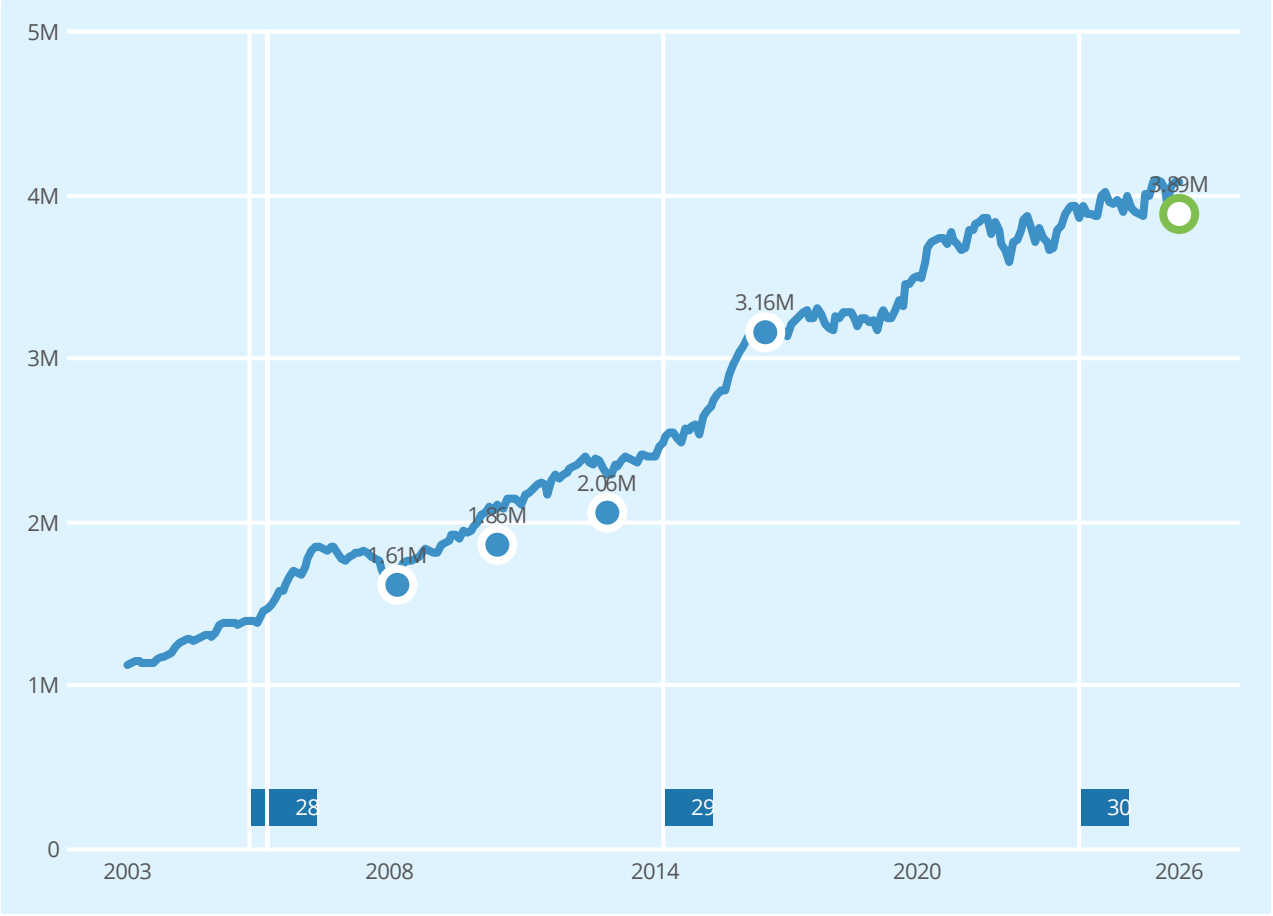
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+23 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2017	06.06.2017	16.08.2017	1 700 000	2 250 000	911 327	3 161 327
01.11.2013	12.11.2013	06.03.2014	990 000	1 000 000	1 055 169	2 055 169
19.04.2011	26.05.2011	05.07.2011	750 000	755 000	1 108 941	1 863 941
05.02.2009	17.02.2009	02.04.2009	460 000	420 000	1 193 016	1 613 016

Tomannsboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

3
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Tomannsboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 6 mnd

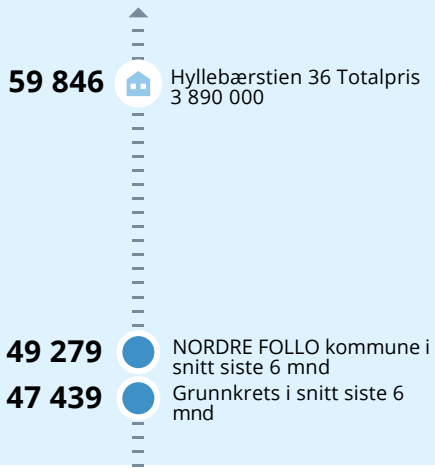
10
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hyllebærstien 36 , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 940
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-2001 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ER8435

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsboligover fra 2007. Boligen ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom: Entré, gang, stue/kjøkken m/spiseplass, 2 boder, bad og 2 soverom.
Halvpart av frittliggende bod

Boligen virker å være i normalt god stand, er vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Boligen har hovedsakelig originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det har tidligere vært lekkasje fra badet og skaderapport beskriver avvik i tettesjiktet som tilsier at badet ikke er vanntett.
-Det har vært lekkasjer fra vannrør tidligere.
-Terrengforhold på baksiden av boligen heller inn mot vegg og leder vann mot boligen, dette er uheldig med tanke på fukttrykk mot boligen og avviker fra anbefalt løsning til terrengforhold.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning og fasadeplater.

Flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra byggeår.
Ensidig fall til renneløsning.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår.
Balkongdør fra 2022.

Ytterdør lakkert tre med glassfelt og katteluke.

Østvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, laminerte plater og fliser.
Overflater vegger med: Fliser og panelplater.
Overflater tak med: Folierte takplater.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er montert stålpipe utvendig, det er tilkoblingspunkt i stuen.
Ingen ildsted i boligen. Kun til opplysning.

Boligen har 2 rom som har vegger som ligger delvis under terreng.
Veggene er i betongkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater innvendig.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjeller via åpning under trapp.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og skyvedører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert rullegardiner på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2007. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest, ingen dokumentasjon forøvrig.

Vegger med fliser. Tak med folierte plater.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast fra byggeår med uttagbar vannlås. tettesjikt lot seg ikke fastslå hverken i sluket eller annet sted på gulvet.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon ved ventil på vegg. Det er spalte under skyvedør for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen intergrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Kjøkkenventilator styrer avtrekk for bad og kjøkken.)

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen i fordelerskap på badet.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler på bad.

Ca 100 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg mellom entré og gang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler, kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet.

Det er montert røykvarslere. Det er ikke slukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er krypkjeller under boligen.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, beplantning og gruset område.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

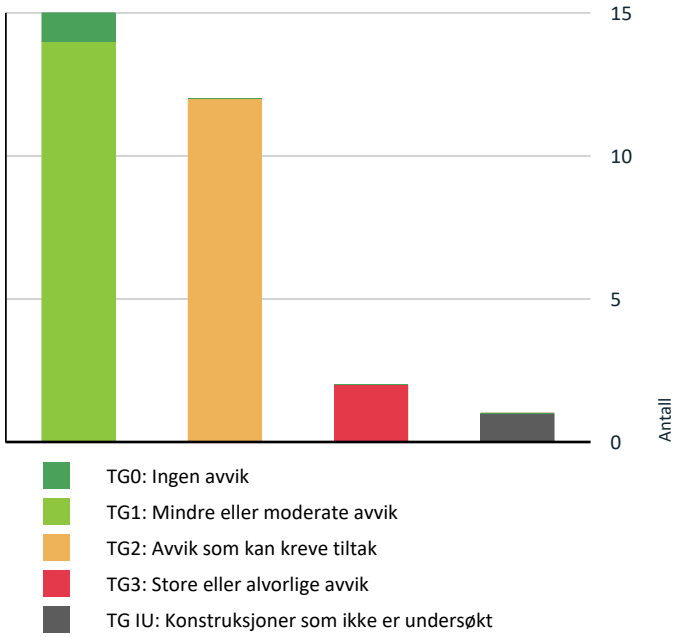
Tomannsbolig

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

Det er foretatt enkelt mindre endringer i palnløsning. Uendret bruk.

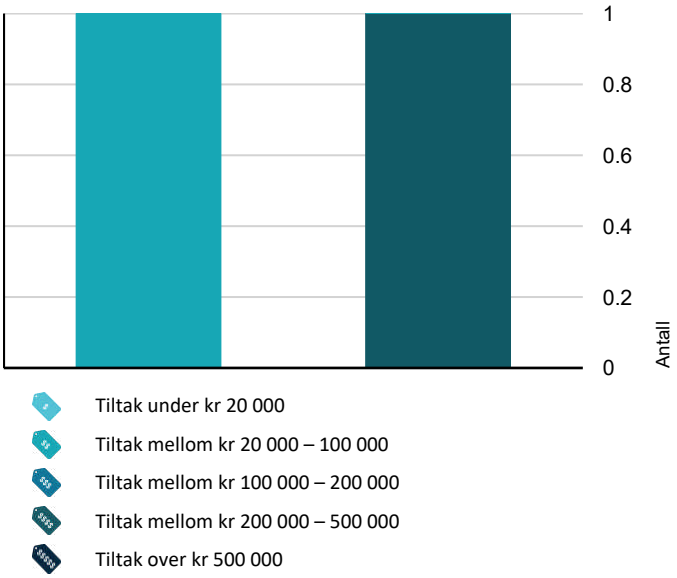
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er en meter og det mangler rekkverk på deler av terrassen Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at det er ført tilsyn med eller utført periodisk kontroll av anlegget etter oppføring. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Ferdigattest fra 2007.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra byggeår. Ensidig fall til renneløsning.

Taket er besiktiget fra bakkenivå som ligger høyere enn taket. eiers del av boligen ligger i 1. etasje og det er ikke tilgang til 2. etasje. Det er høyt opp til taket og ikke fremsatt stige eller montert festekrok for stige befaring på taket vurderes ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taktekket



Taktekket.



Taktekket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslagsløsninger i lakkert metall.

Det bemerkes: På befaringen er det arbeider på fasader og enkelte nedløpsrør er tatt av i den forbindelse, ikke vurdert som avvik.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak med ensidig fall mot renneløsning. Ukjent konstruksjonsoppbygging.
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig fra eiers egen del og derfor ikke mulig å befare.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning og fasadeplater.
Det bemerkes: Fasader er under oppgradering på befaringen og malerarbeider og kledning under utskifting er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser og under enkelte steder av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Manglende musesperre.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår.
Balkongdør fra 2022.

Vurdering av avvik:

• 1 vindu stuen lar seg ikke åpne på befaringen.

• Omramming er skadet i underkant på 1 vindu,

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det må forventes utbedring av åpne/lukkemekanisme på vinduet om dette skal kunne åpnes.

• Omramming bør byttes der det er skadet.

Tilstandsrapport



Vindu lot seg ikke åpne.



Skadet omramming.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør lakkert tre med glassfelt og katteluke.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Østvendt overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 94 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er observert avflasset maling på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er en meter og det mangler rekkverk på deler av terrassen

Konsekvens/tiltak

- Det må forventes skraping og maling. Det kan ikke utelukkes at ved malerarbeider så vil det kunne være behov for lokal utskifting av terrassebord eller andre tredetaljeer.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres der det mangler.
- Rekkverk må monteres der det mangler.



Manglende rekkverk, rekkverk 94 cm og avflasset maling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, laminerte plater og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater vegger med: Fliser og panelplater.
Overflater tak med: Folierte takplater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,37 meter.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert stålpipe utvendig, det er tilkoblingspunkt i stuen. Ingen ildsted i boligen. Kun til opplysning.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har 2 rom som har vegger som ligger delvis under terreng. Veggene er i betongkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater innvendig. Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i bunnsvill. Målinger viser 6,2% som er tørt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjeller via åpning under trapp.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller er en dreneringsmetode hvor en ikke ønsket å sprenge ut eller det er vanskelige dreneringsforhold. Krypkjeller er generelt forbundet med risiko og bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner. Ved fuktmåling i krypkjeller ble det ikke påvist fuktverdier utenfor normalverdier.

Konsekvens/tiltak
• Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.

Tilstandsrapport



Krypkjeller.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og skyvedører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert symptomer på dette på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere, se eget punkt for yttervegger/kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Manglende gnagersikring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert rullegardiner på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreliggerv dokumentasjon i form av ferdigattest. Ingen dokumentasjon forøvrig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med folierte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i flis ved døren.

• Det er borrehull etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Borrehull er tettet med silikon som ikke er godkjent tettesjikt i våtesoner.

• Borrehull bør forsegles med flytende membran.



Sprekk i flis.



Borrehull.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår med uttagbar vannlås. tettesjikt lot seg ikke fastslå hverken i sluket eller annet sted på gulvet. Det foreligger skaderapporter fra tidligere som fastslår at det er smøremembran som er feilmontert og utett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Sluket er plassert under kabinett og øvrig møblering i rommet gjør at dette ikke kan tas helt ut for kontroll av sluket. Sluket er kun ontrollert via bilder tatt under kabinettet. Sluket plassering gjør det lite tilgjengelig for kontroll og rens.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det foreligger skaderapporter som fastslår smøremembran som er feilmontert og utett.

• Kjøper oppfordres til å sette seg inn i skaderapporter.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Om utettheter skal utbedres må badet rives og bygges på nytt. Kostnader er knyttet til rehabilitering av rommet. Vær klar over at selv om det er montert dusjkabinett har tettesjiktet mangler/feilmontering som tilsier at skader vil oppstå ved lekkasjer og at rommet derfor ikke tåler dagens krav til bruk av våtrom. Tettesjiktet har også usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

• Kjøper oppfordres til å sette seg inn i skaderapporter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved ventil på vegg. Det er spalte under skyvedør for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i vegg mot dusjen fra kjøkken.



Fuktmåling fra kjøkken.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen intergrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen. Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser
Det er montert automatisk lekkasjesikring.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er observert skade i benkeplate og i skadefronten. Flere skapfronter er skjeve.

Konsekvens/tiltak

• For TG 1 må skader utbedres og fronter justeres.



Skade i benkeplate.



Skjeve fronter.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Kjøkkenventilator styrer avtrekk for bad og kjøkken.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen i fordelerskap på badet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler endetettemuffer på vannrør i servantskap på badet,

Konsekvens/tiltak

• Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

• Endetetting bør monteres der det mangler.



Fordelerskap



Manglende endetettemuffer.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler på bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 100 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.

• Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

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



Bereder tilkoblet med stikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg mellom entré og gang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler, kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet.

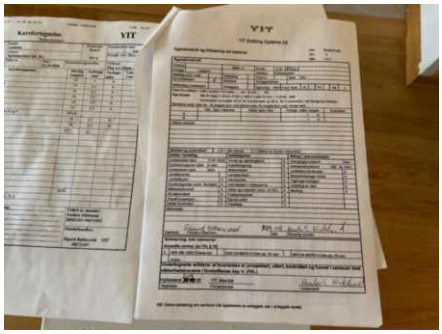
Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at det er ført tilsyn med eller utført periodisk kontroll av anlegget etter oppføring. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

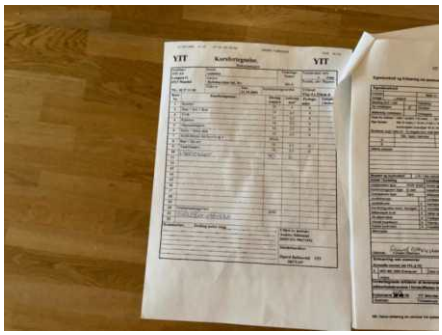
Tilstandsrapport



Samsvarserklæring.



Strømskap.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere. Det er ikke slukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller. Flere steder er det ikke observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen. På side med vegger mot terreng er det beslagsløsninger,

Konsekvens/tiltak

• Når krypkjeller er valgt som del av boligens dreneringsløsning så er det forventet at det vil bli fuktighet under boligen. Krypkjeller er en kjent risikokonstruksjone som er forbundet med økt frekvens av fuktrelaterte skader, se eget punkt for krypkjeller med tanke på tiltak.

Tilstandsrapport



Krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, beplantning og gruset område.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold som kan lede vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning. Dersopm terrengforhold skal justeres bør det vurderes å montere grunnmursplast der det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er en meter og det mangler rekkverk på deler av terrassen

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at det er ført tilsyn med eller utført periodisk kontroll av anlegget etter oppføring. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres der det mangler.

• Rekkverk må monteres der det mangler.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

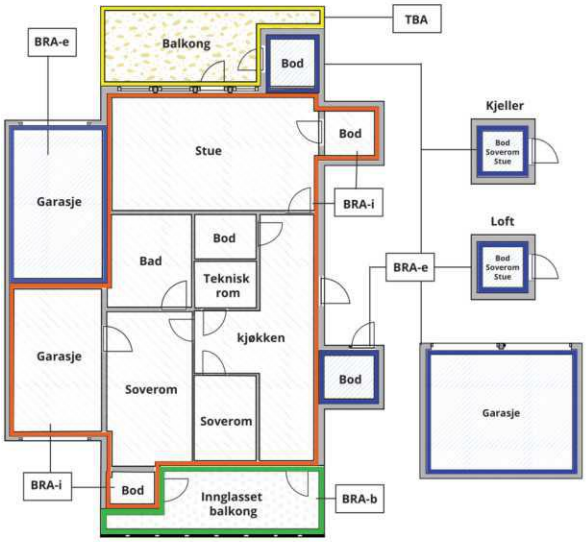
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	65			65	9
SUM	**65**				**9**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken m/spiseplass, gang, bod, bad, bod 2, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt enkelt mindre endringer i palnløsning. Uendret bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El-billader er montert i 2026. Dokumentasjon foreligger. fasader er under utbedring i regi av borettslaget.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Siri Reinhardt Hoset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	940		0	5357.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hyllebærstien 36

Hjemmelshaver
Hyllebærstien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG	988549584			Hoset Siri Reinhardt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og populært boligområde med Bøleråsen barneskole og Haugjordet ungdomsskole i gangavstand.
Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, samt kort vei til dagligvarebutikker, idrettsplass og togstasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, beplantning og gruset område.

Parkering

Oppstillingsplass utenfor egen bolig. El-billader er montert.

Bod

Bod i felles frittliggende bodbygg på ca 8 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nordre follo kommune	27.12.2005	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	5	Nei
Nordre follo kommune	19.05.2007	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Info til takstmann om utbedringer senere år.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	02.10.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	19.03.2026	Samsvarserklæring: El-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
Vegard Staff	15.03.2016	Vurdering baderom, lekkasje fra avløpsrør	Gjennomgått	16	Nei
Recover	25.02.2019	Skaderapport: Fuktskader under bad	Gjennomgått	4	Nei
Polygon	09.02.2016	Samsvarserklæring: Montere lampe + ringeklokke.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	16.12.2021	Samsvarserklæring: Bytte flexit slimline volumhette til motor.	Gjennomgått	1	Nei
YIT	21.04.2005	Samsvarserklæring: El-anlegg	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.10.2026	Bilde av brannslukningsapparat.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	13.10.2026	Korrigert etter oversendte bilder av brannsløukningsapparat.

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260124
Addresse	Hyllebærstien 36		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Siri Reinhardt Hoset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige (via borettslaget)

Polise/avtalenr.:

89191066

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rettet klagesak mot tidl. eier i 2018/2019. Mottok erstatning i saken da informasjon om tilstand på bad + gammel vannskade ikke var opplyst ved salg. Eget forebyggende tiltak; satt inn dusjkabinett i 2018, ble ikke målt fukt utover normalen da eller nå.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp dusjkabinett og baderomsmøbler i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Montasje dusjkabinett og baderomsmøbler

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet lampe på bad, EL Kontakten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappe

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Grunnet kondenslekkasje i rørskap på bad i 2024 ble det utført utbedrende/forebyggende tiltak. Sak meldt til Recover, boligforsikring, utbedring av Anor AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørskap: Faktura på egenandel fra arbeid via forsikringsselskapet

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens og kontroll av tak, september 2026 i regi av borettslaget og USBL. Pågående prosjekt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Pågående prosjekt, all dokumentasjon hos borettslaget/styret

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet verandadør i regi av borettslaget for noen år siden. Pågående prosjekt oktober 2026 hvor deler av kledning byttes, alle enheter males, utelamper byttes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ligger hos borettslag/styret

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av El billader, vår 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av El kontakten, ligger i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Viftekasse anbefalt byttet etter inspeksjon i regi av borettslaget. Har renset viftekasse og byttet vifte

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Aktiv ventilasjon, 2021/2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Har renset viftekasse og byttet vifte

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp lettvegg og delt soverom. Satt opp vegg med dør til seksjon med soverom/bad. Utført 2025/2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skade allerede nevnt under "våtrom": Befaringsrapport av 15.03. 2015, Vegard staff og befaringsrapport av Recover 03.04.2019Kjøkkenventilator; Anbefalt bytte av viftekasse av Aktiv ventilasjon. Tiltak; byttet vifte og renset viftekasse

Er forholdet utbedret?

Følgende forebyggende tiltak ble gjort av undertegnede: installasjon av dusjkabinett for å unngå fukt i badegulv.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Noe ansvar for andelseier utendørs, referer til borettslagets vedtekter

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Siri Reinhardt Hoset*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373024**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22864572**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **940**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,72**

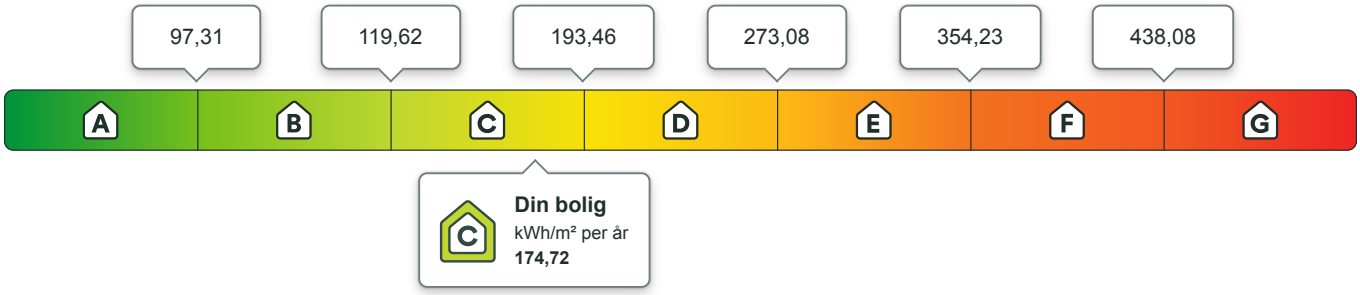
Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 805,47	**197,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Hyllebærstien 36

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	18 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 7.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	16 min 8.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Bøleråsen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåklokkelia Linje 510	6 min 0.4 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Skoglia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	11 min
Meny Langhus	6 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	7 min
Apotek 1 Langhus	7 min
Ski Vinmonopol	16 min

SPORT

Bøleråsen ballbane	6 min
Bøleråsen skole	10 min
PULS Bøleråsen	11 min
Puls Langhus	8 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

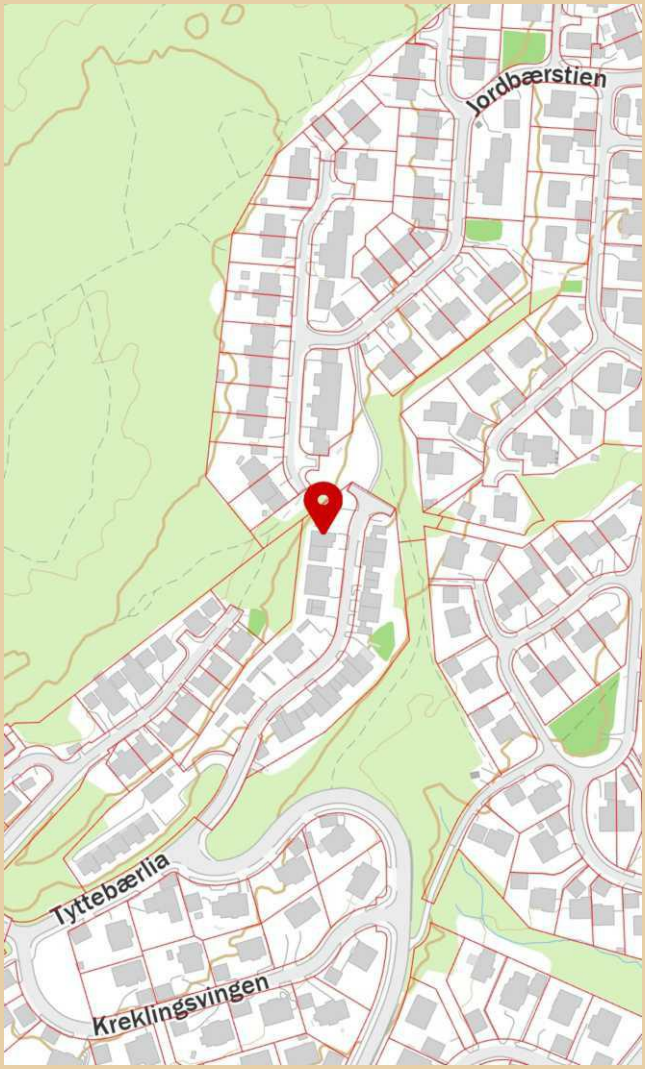
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Boligopplysninger:

Hyllebærstien Borettslag		**Vår ref.:**	2076/13	**Fødselsdato eier:**	15.11.1981
Hyllebærstien 36		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1405 LANGHUS		**Eiere:**	Siri Reinhardt Hoset		
Organisasjonsnr:	988 549 584	**Andelsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 293**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	57
	Renter IN-lån	1 779
	Avdrag IN-lån	3 401
	Felleskostnader	4 110
	Renter felleslån	167
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	779

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	581 642	Gjeld siste årsoppg.:	602 120
Klient ajourf. lån:	16 058 920,62	Klient gj. s. årsoppg.:	11 654 489

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11499663, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.09.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 27.09.2026: 10 329 468

Andel av saldo: 544 729

Første termin/første avdrag: 31.12.2014 (siste termin 31.03.2037)

Fastrente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. IN Lån. Fastrente utløper 01.04.2020

Lånenummer: 16365713220, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.09.2026: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 27.09.2026: 934 523

Andel av saldo: 36 914

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2051)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stig Lambertsen
Adresse:	Hyllebærstien 11
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 91123911
E-post:	hyllebaerstienborettslag@mittusbl.no

Boligopplysninger:

Hyllebærstien Borettslag	**Vår ref.:**	2076/13	**Fødselsdato eier:**	15.11.1981
Hyllebærstien 36	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1405 LANGHUS	**Eiere:**	Siri Reinhardt Hoset		
Organisasjonsnr: 988 549 584				

5: Restanse felleskostnader pr. 27.09.2026

Utestående saldo: **-307**

Felleskostnader: -307

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	602 120	Andre inntekter:	1 143
Annen formue:	10 366	Utgifter:	28 741		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	295 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	107/940		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5357.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89191066

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.10.2006	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Garasje/parkering: Parkeringsplass

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Hyllebærstien Borettslag	**Vår ref.:**	2076/13	**Fødselsdato eier:**	15.11.1981
Hyllebærstien 36	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1405 LANGHUS	**Eiere:**	Siri Reinhardt Hoset		

Organisasjonsnr: 988 549 584

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Hyllebærstien Borettslag

Torsdag 19.03.2026 kl. 19:00

Grendehuset i Briskeveien 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 19:00 - Grendehuset i Briskeveien 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Hyllebærstien Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring

5.2 Borettslagets utvendige farger - fargebytte

5.3 Nye utelamper i borettslaget

5.4 Produktliste i husordensreglene

6 Valg

6.1 Valg av ett medlem til styret

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen rakk ikke å bli klar, så den vil legges ved protokollen fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår styrehonorar på totalt 40.000,- lik tidligere år

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.0000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring

Foreslår et punkt 11 under «§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» som klarere viser forventninger til utseende og forebyggende vedlikehold mot skader, da borettslaget har hatt store kostnader på dette. Regelmessig vedlikehold vil hindre utgifter, og hindre eskalering av husleie grunnet dette.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Nytt punkt 11 under § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt; Umalte flater til boligen, som plattinger, platting-konstruksjon, trapper, trappekonstruksjon og veranda, må vaskes en gang i året. Det må oljes minimum en gang i året (oftere hvis treverket ser tørt ut, eller vannet ikke perler seg), eller hvis beiset, minimum hvert 2-3 år (oftere dersom beisen flasser eller vannet ikke perler seg)

5.2 Borettslagets utvendige farger - fargebytte

I forbindelse med anbefalt forestående stedvis kledningsbytte og utvendig overflatebehandlinger over alt i borettslaget, foreslås fargeskift i borettslaget til mer moderne og mer tidsriktig farger, som lys brun, mørkere brun, eller enda mørkere farge.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar fargebytte utvendig i borettslaget, med hovedfarge lys brun, mørkere brun, eller enda mørkere farge. Avstemming på og diskusjon rundt nøyaktig farge-koder og

fargekoder på dører og garasjedører, vinduer og detaljer som for eksempel rekkverk, kan tas på Bonabo.

5.3 Nye utelamper i borettslaget

Det foreslås at det i forbindelse med rehabilitering og overflatebehandling i borettslaget, byttes utelamper. Foreslår at borettslaget bytter til «SG – ARLON RUND i sort farge», eller «SG – UNO i sort farge). SG er gode kvalitet lamper fra norsk firma, som mange elektrikere anbefaler som kvalitet.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter utelamper til «SG – UNO i sort farge»

Alternativt forslag til vedtak: Borettslaget bytter utelamper til «SG – ARLON RUND i sort farge»

Alternativt forslag til vedtak: Borettslaget bytter utelamper, avstemming i Bonabo

5.4 Produktliste i husordensreglene

Det bør lages en liste i husordensreglene med produkttype, produktnavn og den tillate fargekoden som må brukes på panel, vinduer utvendig, vindu og dør omramming, dører, garasjeporter, dører, trapper, verandaer, lamper, og det som ellers er eksternt på eller rundt husene. Dette vil heve inntrykket av bomiljø og gate.

Forslag til vedtak: Styret legger ut forslag til oppføring på liste over tillatt produkt og tillatt fargekode til avstemming i Bonabo, hvor andelseiere kan kommentere og komme med innspill. Produkter som oppnår flertall, føres opp på liste i Husordensreglene, så info er lett tilgjengelig for alle i ettertid

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Stig Lambertsen - Valgt fra 12.05.2025
Styremedlem - David Bjartveit - Valgt fra 03.06.2024
Styremedlem - Stefan Mandic - Valgt fra 25.05.2025
Varamedlem - Janniche Molvik - Valgt fra 25.05.2025

Styreleder Stig Lambertsen og styremedlem Stefan Mandic ble valg for 2 år i fjor og er ikke på valg i år.

David Bjartveit har trukket seg fra styret.

6.1 Valg av ett medlem til styret

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Janniche Molvik er på valg i år. Så det trengs 2 vara som forhåpentligvis vil delta på styremøter.

6.3 Valg av valgkomite

Generalforsamling velger valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**354 297**	**490 659**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 012 918	873 753
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 781 658	-2 087 157
Endringer i andre langsiktige poster	716 071	1 077 041
B. Årets endring disponible midler	**-52 668**	**-136 363**
C. Disponible midler	**301 628**	**354 297**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	358 716	400 641
Kortsiktig gjeld	-57 087	-46 345
C. Disponible midler	**301 628**	**354 297**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Hyllebærstien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 447 260	2 437 157	2 484 119	2 591 349
Sum leieinntekt		**2 447 260**	**2 437 157**	**2 484 119**	**2 591 349**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	20 000	32 415	0	0
Sum annen inntekt		**20 000**	**32 415**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 467 260**	**2 469 572**	**2 484 119**	**2 591 349**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	0	7 946	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		525 461	471 630	520 000	545 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	37 549	6 188	6 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	64 322	239 929	62 000	284 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		66 030	63 551	72 000	69 000
Andre honorar	8	46 148	6 125	2 000	7 000
Kontorkostnad		63	0	0	0
TV/bredbånd		211 993	191 641	199 000	223 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	8 400
Forsikring		160 182	136 047	160 500	158 500
Andre kostnader	9	2 199	4 324	5 500	6 000
Sum kostnad		**1 172 910**	**1 185 697**	**1 086 000**	**1 359 540**
Driftsresultat før IN		**1 294 350**	**1 283 876**	**1 398 119**	**1 231 809**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		283 929	225 848	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 578 278**	**1 509 723**	**1 398 119**	**1 231 809**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 928	29 656	18 000	18 000
Rentekostnad		594 289	665 627	626 035	497 886
Netto finansposter		**565 360**	**635 970**	**608 035**	**479 886**
Årsresultat		**1 012 918**	**873 753**	**790 084**	**751 923**
Overført til/fra annen egenkapital		1 012 918	873 753	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 012 918**	**873 753**	**0**	**0**

Balanse 2025 Hyllebærstien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 096 000	4 096 000
Bygninger	4	36 694 000	36 694 000
Sum anleggsmidler		**40 790 000**	**40 790 000**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 319
Forskuddsbetalte kostnader		90 491	87 924
Innestående konsernkonto og bank		258 225	306 398
Sum omløpsmidler		**358 716**	**400 641**
SUM EIENDELER		**41 148 716**	**41 190 641**

Balanse 2025 Hyllebærstien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 270 592	15 257 674
Sum opptjent egenkapital		**16 270 592**	**15 257 674**
Sum egenkapital	**10**	**16 272 992**	**15 260 074**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 654 489	13 436 147
Borettsinnskudd		8 192 000	8 192 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	4 972 147	4 256 075
Sum langsiktig gjeld		**24 818 636**	**25 884 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 639	0
Leverandørgjeld		44 414	42 176
Påløpne renter		271	301
Annen kortsiktig gjeld		2 764	3 868
Sum kortsiktig gjeld		**57 087**	**46 345**
Sum gjeld		**24 875 723**	**25 930 567**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 148 716**	**41 190 641**
Pantstillelser	12	24 818 636	25 884 222

Sted:_____ Dato:_____

Stig Lambertsen	Stefan Mandic	David Bjartveit
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	965 688	877 944
3609 Leie parkering	21 450	19 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	71 712	71 712
3650 Innkrevde felleskostn. renter	588 373	653 378
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	782 036	790 198
3690 Bytte av trapp og veranda	18 000	24 126
Sum	**2 447 260**	**2 437 157**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	20 000	32 415
Sum	**20 000**	**32 415**

Konto 3990: Utfakturert egeandel for 2023 og 2024

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 864 000	4 096 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 864 000	4 096 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	170 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 694 000	4 096 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 24 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 107, b.nr 940 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 5357,8 kvm. Byggeår er 2005.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr. 89191066.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6392 Containerleie/tømming	0	7 946
Sum	**0**	**7 946**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	37 549	6 188
Sum	**37 549**	**6 188**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	52 971
6603 Vedlikehold elektro	0	2 025
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 799	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 484	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 625	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	8 839	2 604
6642 Snekkerarbeid	21 575	16 069
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	146 260
Sum	**64 322**	**239 929**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 460	6 125
6720 Juridisk honorar	37 688	0
Sum	**46 148**	**6 125**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	554
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	69	77
7773 Omkostninger innkreving	2 134	2 115
7795 Husleietap	-4	78
Sum	**2 199**	**4 324**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 257 674	1 012 918	16 270 592
Sum opptjent egenkapital	**15 257 674**	**1 012 918**	**16 270 592**
Sum egenkapital	**15 260 074**	**1 012 918**	**16 272 992**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**16365713220**	**11499663**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.24 %	4.281 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	31.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	32 768 000
Lånesaldo 01.01:	958 780	12 477 367
Avdrag i perioden:	15 528	1 766 130
Lånesaldo 31.12:	**943 252**	**10 711 237**
Saldo 5 år frem i tid:	845 575	6 543 783
Andelssaldo 01.01:	0	4 256 075
Innbetalt IN i perioden:	0	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	283 929
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 972 147**
Sum pantegjeld for lån:	**943 252**	**15 683 384**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11499663	2	861 563	1 723 126
	2	823 269	1 646 538
	2	583 855	1 167 710
	1	565 343	565 343
	1	564 862	564 862
	1	555 211	555 211
	1	545 561	545 561
	1	494 023	494 023
	1	478 623	478 623
	2	468 973	937 946
	1	455 626	455 626
	1	449 877	449 877
	1	436 428	436 428
	1	288 089	288 089
	1	271 674	271 674
	1	130 600	130 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365713220	10	43 978	439 780
	6	37 258	223 548
	8	34 990	279 920

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	16 626 636
Innskuddskapital	8 192 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**24 818 636**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**40 790 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.192.000,-.

Resultat og balanse med noter for Hyllebærstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hyllebærstien Borettslag

Styreleder	Stig Lambertsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	David Bjartveit (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Stefan Mandic (sign.)	23.02.2026

Årsmelding 2025 - Hyllebærstien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stig Lambertsen
Styremedlem, David Bjartveit
Styremedlem, Stefan Mandic
Varamedlem, Janniche Molvik

Styret i Hyllebærstien Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hyllebærstien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hyllebærstien Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 988549584

Hyllebærstien Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hyllebærstien Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89191066. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Hyllebærstien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Vernerunde
- Kontroll av lekeplass på dugnad
- Egenkontroll skjema av bolig 2025 med kontroll av Brannslukkere/Røykvarslere/VVS/ Ventilasjon/Sjekkpunkter El Anlegg/

Styrets arbeid

Styreåret 2025 har vært utfordrende for påtroppende styre etter Ordinær Generalforsamling 12/5-2025. Styret fikk en bratt start ettersom tidligere epostadresse med kommunikasjon ble meldt tapt av tidligere styreleder før konstituering av det nye styret 4 Juni 2025. Det nye styret har derfor måtte rekonstruere og gå tilbake i tid for å finne status quo på en del saker. Gjennomgang har vist store avvik i anbefalt avsetninger til vedlikehold, og hva styrer har avsatt. Som i 2025 (Budsjettert i 2024) hvor anbefalt avsetning var 337.000 kr, og styret hadde 25.000kr på posten vedlikehold. Det er ikke er ikke tråd med anbefalinger fra den 5 års statisk vedlikeholdsplan fra USBL Prosjekt, som startet 29.4.2021. Manglende avsetninger og husleie justeringer i løpet av 5 års planen har medført at tidligere styrer har tatt opp lån på 1.000.000,- for å utføre vedlikehold. Saldo på lån er nå per mars 26 ca. 943.000,- Av de 4 styreledere som har ledet borettslaget de siste 5 årene, har 3 flyttet.

I forbindelse med korona etablerte det seg som en lettvint løsning å avholde digitale generalforsamlinger. Hvor heldig dette i det lange løp for borettslaget? Det vil være mye mindre diskusjon rundt styrevalg, og mindre mulighet til å spørre aktuelle kandidater om deres intensjon for å søke seg til verv. Alle vil uansett ha en agenda for å søke verv, om det er for å utvikle, jobbe for forbedring av bomiljø, at man selv skal selge, at man vil bo lenge, vil utvikle uteområder, eller for å holde husleie lavest mulig. En kombinasjon av flere er viktig i et borettslag, ikke bare de som gir full gass, men heller ikke de som bare ønsker å bremse. Det er viktig i et lite borettslag, at også vara´er også er med på styremøter. Å ende opp med bare gassere eller bremsere vil ødelegge.

På generalforsamling 28.05.2023 informerte det da sittende styret at de høsten 22 hadde fått anbefalt av entreprenør å skrape og male alt på nytt, ellers ville borettslaget bare måtte skifte kledning hvert år fremover. Og at å ikke gjøre noe ville medføre stor kostnad. Nå 3 år senere er vi fremdeles der, med en kledning som er blitt enda dårligere og som hvor det kritisk trengs enda mer utskifting. Så nå har vi ikke noe valg..

Gjennomgang i regnskap tilbake i tid, har også avdekket åpne poster på forsikrings-egenandeler som nå er forsøkt lukket. Alle skal behandles på samme måte i borettslaget.

Enkelte utgangsdører og bod dører har også blitt byttet av tidligere styre med nedbetalingsløsning for andelseiere. Dette medfører press på likviditeten i borettslaget, da det i praksis er lån til beboere. Praksis bør vurderes.

I tillegg til det konstituerende styremøte 04.06.2025, er det i perioden siden sist generalforsamling avholdt 2 styremøter, 1 befaring/vernerunde i borettslaget og 1 styremøte 28.november som ble gjort om til strategimøte, etter at et styremedlem 17. November meldte fra at han ikke kunne delta aktivt lenger. Det har blitt behandlet 14 saker i styret. Styret har også hatt møter med vann og avløp for å rydde opp i manglende vann-avlesninger de siste årene. Det har ikke vært noen skade i borettslaget det siste året. Det har i perioden vært en justering av husleie, for å bedre økonomien i borettslaget. Styret har også arbeidet aktivt med å gjøre det lettere med å følge med på hva som foregår i borettslaget og styret. Praksis med å sende ut referat fra styremøter er gjenopptatt, slik at andelseiere igjen kan følge med på hva som foregår på styrerommet, og det er også sendt ut egne informasjons-skriv når det har vært behov for å dykke litt dypere ned i ting.

Mars 2026, Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER
HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å fremme gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og trygghet innom- og utomhus i Hyllebærstien Borettslag.

§ 2 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at medlemmene i hans/hennes husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han/hun har gitt adgang til eiendommen, herunder bruksoverlating. Andelseier skal sørge for at framleieren (jfr. bruksoverlating) får et eksemplar av borettslagets husordensregler.

Brudd på husordensregler er å anse som brudd på vedtektene, og kan medføre erstatningsplikt, oppsigelse og/eller heving av boretten.

§ 3 RO

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

§ 5 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene står til fri disposisjon for beboerne.
Beboerne anmodes om å verne om fellesområdene, herunder fellesrom, lekeplass, garasjer, parkeringsplasser, gressplener og beplantning for øvrig. Vis hensyn til andre beboere og beplantningen ved lek og ballspill. Forlat alltid felles fellesområdene slik du selv vil finne dem.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos og korridorer er rømningsveier i tilfelle brann, og skal holdes frie for hindringer. Barnevogner, sportsartikler, innbo og lignende kan plasseres på dertil anviste steder/boder. Rullatorer, rullestoler og andre hjelpemidler for bevegelseshemmede som er i daglig bruk er unntatt. Ytter-, lofts- og kjellerdører skal holdes lukket og låst.

Avfallshåndtering
Borettslagets søppelkasser/containere skal kun benyttes til husholdningsavfall. Møbler, hvitevarer og lignende må leveres godkjent mottak.

§ 6 HUSDYRHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

§ 7 FELLES ANLEGG

Borettslagets felles kabelanlegg står til fri disposisjon for beboerne.

For oppsetting av private radio og/eller tv antenner, herunder parabolantenner gjelder det egne regler, og det vises i denne sammenheng til vedtektenes bestemmelser om bruken av boligen og forandringer.

§ 8 BRUK AV MOTORKJØRETØY

Beboerne anmodes om å unngå å la motoren gå på tomgang av hensyn til miljøet.

Kjøretøy parkeres på tildelt plass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte

leiligheter. Parkering av uregistrerte biler uten skriftlig datert godkjenning fra styret vil bli tauet bort på eiers regning. Skriftlig godkjenning av parkering for biler uten skilt skal ha dato fra til, og ligge synlig i frontruta på bilen.

§ 9 STYRET

Søknader om samtykke til bruksoverlatelse, dyrehold, installasjoner, vedlikeholds- eller andre tiltak i boligen, garasjeplass, samt andre henvendelser som beboer ønsker at borettslagets styre skal fatte vedtak om, skal skje skriftlig.

Skader

Skader som oppstår på borettslagets eiendom skal meldes til borettslagets styre innen 3 dager.

§ 10 VEDLIKEHOLD – SKADER – MELEDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alt elektrisk anlegg eller strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

§ 11 VEGGDYRSKONTROLL

Eier må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

§ 12 KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

§ 13 TELT, RAMME FOR TELT OG TELTKONSTRUKSJONER

Mindre telt, ramme og teltkonstruksjoner som frilufts-telt, med en høyde på inntil 180 cm fra planert terreng, kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 30 dager.

Telt, ramme og teltkonstruksjoner med høyde på over 180 cm fra planert terreng (som større frilufts-telt, partytelt, paviljong eller lignende) kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 10 dager. Styret kan ved skriftlig søknad som inneholder plassering, mål/høyde og ny godkjennelse fra naboer, gi tillatelse for inntil ett år av gangen. Andelseiere som setter opp telt, ramme for telt eller teltkonstruksjoner, må sikre dette forsvarlig, og er ansvarlig for skader dette kan forårsake.

§ 14 MARKISER I BORETTSLAGET

Andelseiere kan søke om å sette opp markiser. Søknadsskjema med egenerklæring fås av styret. Leverandør av markiser til Hyllebærstien Borettslag er Follo Boligteknikk. Alle markiser i borettslaget skal være like. Godkjent duk er duk nr. 51733/94. Andelseier er ansvarlig for alle former for vedlikehold/utskifting på markise. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som markise, løse deler eller feil montering av markise, måtte påføre person eller eiendom. Markise kan brukes i utslått stilling såfremt den ikke skygger for naboer eller naboers uteplasser. Andelseier må erklære seg villig til å godta de endringer som styret og generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
Markise monteres minimum 20 cm nedenfor takbeslag, og andelseier må montere en varmekabel oppå markisen som brukes vinterhalvåret slik at snø ikke pakker seg i store mengder og stenger for luftinntaket (til undertak under takbeslag). Andelseier som har markise, sørger for at det ikke legger seg store mengder snø oppå markisen.

§ 15 PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Ski, 12.05.2025
Hyllebærstien borettslag
Generalforsamling

BEBOER INFORMASJON:

Endringer av boligen
Endringer i den bygningsmessige konstruksjon og andre vesentlige endringer av boligen er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke, jfr. kontraktens bestemmelser om bruk av boligen og forandringer.

Som vilkår for samtykke til slike arbeider vil borettslaget stille vilkår om at andelseier dokumenterer overfor styret i borettslaget at arbeidene er utføres på en faglig forsvarlig måte. Som eksempler på faglig forsvarlighet nevnes at VVS-installasjoner og legging av membran i våtrom skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldende forskrifter og faglige standarder på området, herunder våtromsnormen utarbeidet av fagrådet for våtrom (FFV)

Tiltak på det elektriske anlegget
Ved tiltale på det elektriske anlegget i boligen er elektroentreprenøren forpliktet til å gi andelseier en samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringer i eksisterende anlegg. Samsvarserklæringen er dokumentasjon på at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspelll1ingsanlegg. Andelseier skal påse at han mottar samsvarserklæringen samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er forpliktet til å oppbevare dette for senere kontroll.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Digital generalforsamling via Bonabo "min side".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen administrerer den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen.

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Venjum.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar foreslås uendret kr. 40.000.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Endring/tillegg husordensreglene vedr. telt, ramme for telt og teltkonstruksjoner

Ber om at det gjøres følgende endring (tillegg) i husordensreglene, og ber generalforsamlingen forankre dette. Bakgrunnen for forslag er behov for klargjøring av definisjon «midlertidig», klargjøre ansvarsforhold og sikre alle andelseieres interesser. Om eksisterende paragraf 13 endrer nummer til 14, kan dette gå inn som nummer 13.. (eller annen hensiktsmessig plassering)

Endring / tillegg i Husordensreglene under:

Telt, ramme for telt og teltkonstruksjoner.

Mindre telt, ramme og teltkonstruksjoner som frilufts-telt, med en høyde på inntil 180 cm fra planert terreng, kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 30 dager.

Telt, ramme og teltkonstruksjoner med høyde på over 180 cm fra planert terreng (som større frilufts-telt, partytelt, paviljong eller lignende) kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 10 dager.

Styret kan ved skriftlig søknad som inneholder plassering, mål/høyde og ny godkjennelse fra naboer, gi tillatelse for inntil ett år av gangen.

Andelseiere som setter opp telt, ramme for telt eller teltkonstruksjoner, må sikre dette forsvarlig, og er ansvarlig for skader dette kan forårsake.

Forslag til vedtak:

Endring/tillegg i Husordensreglene som beskrevet over tas inn i Husordensreglene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 4
- Antall for: 8

Vedtak:
Vedtatt.

5.2 Markiser

Tidligere behandling:

Generalforsamlingen vedtok i 2023 at markiser som monteres i Hyllebærstien borettslag skal monteres 30 cm nedenfor takbeslag pga. luftinntak. Det er observert at ved stort snøfall, som legger seg oppå markisene, så vil det kunne forhindre noe av luftinnstrømmingen til boligen. Dette vedtaket ble fulgt opp av styret med fagmann.

Vedtaket fikk i tillegg tilbakevirkende kraft slik at allerede monterte markiser fikk beskjed om å flyttes ned 30 cm.

Aktuelt nå:

Ved flytting av allerede monterte markiser oppdages det at man ikke kan åpne terrassedøren hvis markisen flyttes ned 30 cm. Det betyr at man i prinsippet ikke kan ha markiser i dette borettslaget. Det er uheldig om man ikke kan ha markiser, da det blir svært varmt i de husene som har sol rett på hele dagen på varme dager grunnet flatt tak og store vinduer. Det er heller ikke gunstig om terrassedørene blir stående åpne over lange perioder, da det vil gjøre at dørene slår seg, noe som igjen blir en kostnad for borettslaget. Det er derfor ønskelig at generalforsamlingen kan gjøre om på vedtaket og slutte seg til en annen løsning slik at man kan ha markiser i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Andelseiere som har eksisterende markiser eller ønsker å montere markise må forholde seg til følgende:

Markisen monteres minimum 20 cm nedenfor takbeslag. Andelseier monterer en utvendig varmekabel oppå markisen som brukes vinterhalvåret slik at snø ikke pakker seg i store mengder og stenger for luftinntaket. Andelseier som har markise, sørger for at det ikke legger seg store mengder snø oppå markisen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 3
- Antall for: 7

Vedtak:
Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Eirik Venjum er på valg i år.

Stig Lambertsen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Valg av styreleder for Styre for Hyllebærstien Borettslag

- Stig Lambertsen - 10 stemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Stig Lambertsen for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

Styremedlem Stefan Mandic er på valg i år. Han stiller til gjenvalg.

Valg av styremedlem for Styre for Hyllebærstien Borettslag

- Stefan Mandic (Gjenvalg) - 12 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Stefan Mandic for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Janniche Molvik er på valg. Hun stiller til gjenvalg.

Valg av varamedlem for Styre for Hyllebærstien Borettslag

- Janniche Molvik (Gjenvalg) - 12 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Janniche Molvik for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Dersom du ønsker å velges inn i valgkomite så ta kontakt med styret senest 20. mai.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 2
- Antall for: 8

Vedtak:

Valgt ble: styret

Protokoll for Hyllebærstien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Eirik Venjum (sign.)	28.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag torsdag 19.03.2026 kl. 19:00 - Grendehuset i Briskeveien 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Madeleine Kullberg, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Madeleine Kullberg, Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Raymond Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen rakk ikke å bli klar, så den vil legges ved protokollen fra generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår styrehonorar på totalt 40.000,- lik tidligere år

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring

Foreslår et punkt 11 under «§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» som klarere viser forventninger til utseende og forebyggende vedlikehold mot skader, da borettslaget har hatt store kostnader på dette. Regelmessig vedlikehold vil hindre utgifter, og hindre eskalering av husleie grunnet dette.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Borettslagets utvendige farger - fargebytte

I forbindelse med anbefalt forestående stedvis kledningsbytte og utvendig overflatebehandlinger over alt i borettslaget, foreslås fargeskift i borettslaget til mer moderne og mer tidsriktig farger, som lys brun, mørkere brun, eller enda mørkere farge.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Nye utelamper i borettslaget

Det foreslås at det i forbindelse med rehabilitering og overflatebehandling i borettslaget, byttes utelamper. Foreslår at borettslaget bytter til «SG – ARLON RUND i sort farge», eller «SG – UNO i sort farge). SG er gode kvalitet lamper fra norsk firma, som mange elektrikere anbefaler som kvalitet.

Vedtak:
Borettslaget bytter utelamper, avstemning i Bonabo.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Produktliste i husordensreglene

Det bør lages en liste i husordensreglene med produkttype, produktnavn og den tillate fargekoden som må brukes på panel, vinduer utvendig, vindu og dør omramming, dører, garasjeporter, dører, trapper, verandaer, lamper, og det som ellers er eksternt på eller rundt husene. Dette vil heve inntrykket av bomiljø og gate.

Forslag til vedtak:

Styret legger ut forslag til oppføring på liste over tillatt produkt og tillatt fargekode til avstemming i Bonabo, hvor andelseiere kan kommentere og komme med innspill. Produkter som oppnår flertall, føres opp på liste i Husordensreglene, så info er lett tilgjengelig for alle i ettertid

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av ett medlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Johannessen for 2 år.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Janniche Molvik er på valg i år. Så det trengs 2 vara som forhåpentligvis vil delta på styremøter.

Vedtak:

Valgt ble: Raymond Olsen for 1 år.

Valgt ble: Pia Hammer-Martinsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Generalforsamling velger valgkomite

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak:

Styret utpeker delegat.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Protokoll for Hyllebærstien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Madeleine Sabel Kullberg (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Madeleine Sabel Kullberg (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Raymond Olsen (sign.)	20.03.2026

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag.

Høringsperiode: 18.05.2025 08:00 - 20.05.2025 23:00

Stemmeperiode: 22.05.2025 08:00 - 25.05.2025 23:00

Logg inn på "min side" på Bonabo for å avgi dine stemmer.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring/tillegg husordensreglene vedr. telt, ramme for telt og teltkonstruksjoner
- 5.2 Markiser

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlem til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar foreslås uendret kr. 40.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Endring/tillegg husordensreglene vedr. telt, ramme for telt og teltkonstruksjoner

Ber om at det gjøres følgende endring (tillegg) i husordensreglene, og ber generalforsamlingen forankre dette. Bakgrunnen for forslag er behov for klargjøring av definisjon «midlertidig», klargjøre ansvarsforhold og sikre alle andelseieres interesser. Om eksisterende paragraf 13 endrer nummer til 14, kan dette gå inn som nummer 13.. (eller annen hensiktsmessig plassering)

Endring / tillegg i Husordensreglene under:

Telt, ramme for telt og teltkonstruksjoner.

Mindre telt, ramme og teltkonstruksjoner som frilufts-telt, med en høyde på inntil 180 cm fra planert terreng, kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 30 dager.

Telt, ramme og teltkonstruksjoner med høyde på over 180 cm fra planert terreng (som større frilufts-telt, partytelt, paviljong eller lignende) kan midlertidig med naboers godkjennelse, settes opp og stå i inntil 10 dager.

Styret kan ved skriftlig søknad som inneholder plassering, mål/høyde og ny godkjennelse fra naboer, gi tillatelse for inntil ett år av gangen.

Andelseiere som setter opp telt, ramme for telt eller teltkonstruksjoner, må sikre dette forsvarlig, og er ansvarlig for skader dette kan forårsake.

Forslag til vedtak: Endring / tillegg i Husordensreglene som beskrevet over tas inn i Husordensreglene.

Styrets innstilling: Styret er for forslaget.

5.2 Markiser

Tidligere behandling:

Generalforsamlingen vedtok i 2023 at markiser som monteres i Hyllebærstien borettslag skal monteres 30 cm nedenfor takbeslag pga. luftinntak. Det er observert at ved stort snøfall, som legger seg oppå markisene, så vil det kunne forhindre noe av luftinnstrømmingen til boligen. Dette vedtaket ble fulgt opp av styret med fagmann. Vedtaket fikk i tillegg tilbakevirkende kraft slik at allerede monterte markiser fikk beskjed om å flyttes ned 30 cm.

Aktuelt nå:

Ved flytting av allerede monterte markiser oppdages det at man ikke kan åpne terrassedøren hvis markisen flyttes ned 30 cm. Det betyr at man i prinsippet ikke kan ha markiser i dette borettslaget. Det er uheldig om man ikke kan ha markiser, da det blir svært varmt i de husene som har sol rett på hele dagen på varme dager grunnet flatt tak og store vinduer. Det er heller ikke gunstig om terrassedørene blir stående åpne over lange perioder, da det vil gjøre at dørene slår seg, noe som igjen blir en kostnad for borettslaget. Det er derfor ønskelig at generalforsamlingen kan gjøre om på vedtaket og slutte seg til en annen løsning slik at man kan ha markiser i borettslaget.

Forslag til vedtak: Andelseiere som har eksisterende markiser eller ønsker å montere markise må forholde seg til følgende:

1. markisen monteres minimum 20 cm nedenfor takbeslag.
2. andelseier montere en utvendig varmekabel oppå markisen som brukes vinterhalvåret slik at snø ikke pakker seg i store mengder og stenger for luftinntaket.
3. andelseier som har markise, sørger for at det ikke legger seg store mengder snø oppå markisen.

Styrets innstilling: Styret tar ikke stilling til saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Venjum
Styremedlem, David Bjartveit
Styremedlem, Stefan Mandic
Varamedlem, Janniche Molvik

Dersom du ønsker å stille til valg, ta kontakt med styret innen 20.05.25. Dette må legges inn i det digitale møtet på forhånd.

6.1 Valg av leder

Styreleder Eirik Venjum er på valg i år.

Stig Lambertsen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Stig Lambertsen velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

Styremedlem Stefan Mandic er på valg i år. Han stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Stefan Mandic velges til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Janniche Molvik er på valg. Hun stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Janniche Molvik velges til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Dersom du ønsker å velges inn i valgkomite så ta kontakt med styret senest 20. mai.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**490 659**	**1 326 344**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	873 753	235 360
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 087 157	-881 859
Endringer i andre langsiktige poster	1 077 041	-189 185
B. Årets endring disponible midler	**-136 363**	**-835 685**
C. Disponible midler	**354 297**	**490 659**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	400 641	531 228
Kortsiktig gjeld	-46 345	-40 569
C. Disponible midler	**354 297**	**490 659**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Hyllebærstien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 437 157	2 373 512	2 446 985	2 484 119
Sum leieinntekt		**2 437 157**	**2 373 512**	**2 446 985**	**2 484 119**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	32 415	0	0	0
Sum annen inntekt		**32 415**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 469 572**	**2 373 512**	**2 446 985**	**2 484 119**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	7 946	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		471 630	416 532	435 000	520 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	0	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	239 929	984 577	111 100	62 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		63 551	60 295	60 000	72 000
Andre honorar	9	6 125	17 010	15 000	2 000
TV/bredbånd		191 641	178 296	190 000	199 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring		136 047	126 912	136 500	160 500
Andre kostnader	10	4 324	428	4 500	5 500
Sum kostnad		**1 185 697**	**1 848 059**	**1 018 100**	**1 086 000**
Driftsresultat før IN		**1 283 876**	**525 453**	**1 428 885**	**1 398 119**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		225 848	189 185	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 509 723**	**714 638**	**1 428 885**	**1 398 119**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 656	30 725	29 000	18 000
Rentekostnad		665 627	510 003	599 573	626 035
Netto finansposter		**635 970**	**479 278**	**570 573**	**608 035**
Årsresultat		**873 753**	**235 360**	**858 312**	**790 084**
Overført til/fra annen egenkapital		873 753	235 360	0	0
SUM OVERFØRINGER		**873 753**	**235 360**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hyllebærstien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 096 000	4 096 000
Bygninger	4	36 694 000	36 694 000
Sum anleggsmidler		**40 790 000**	**40 790 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 319	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 924	79 546
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		306 398	451 682
Sum omløpsmidler		**400 641**	**531 228**
SUM EIENDELER		**41 190 641**	**41 321 228**

Balanse 2024 Hyllebærstien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 257 674	14 383 921
Sum opptjent egenkapital		**15 257 674**	**14 383 921**
Sum egenkapital	**11**	**15 260 074**	**14 386 321**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 436 147	15 523 304
Borettsinnskudd		8 192 000	8 192 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	4 256 075	3 179 034
Sum langsiktig gjeld		**25 884 222**	**26 894 338**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 176	40 130
Påløpne renter		301	439
Annen kortsiktig gjeld		3 868	0
Sum kortsiktig gjeld		**46 345**	**40 569**
Sum gjeld		**25 930 567**	**26 934 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 190 641**	**41 321 228**
Pantstillelser	13	25 884 222	26 894 338

Sted:_____ Dato:_____

Eirik Venjum	Stefan Mandic	David Bjartveit
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	877 944	877 944
3609 Leie parkering	19 800	19 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	71 712	71 712
3650 Innkrevde felleskostn. renter	653 378	518 243
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	790 198	879 561
3690 Bytte av trapp og veranda	24 126	6 252
Sum	**2 437 157**	**2 373 512**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	32 415	0
Sum	**32 415**	**0**

Antenne leie

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 864 000	4 096 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 864 000	4 096 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	170 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 694 000	4 096 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 24 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 107, b.nr 940 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 5357,8 kvm. Byggeår er 2005.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr. 89191066.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6392 Containerleie/tømming	7 946	0
Sum	**7 946**	**0**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	52 971	0
6602 Vedlikehold VVS	0	1 500
6603 Vedlikehold elektro	2 025	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	2 604	1 426
6642 Snekkerarbeid	16 069	0
6648 Vedlikehold dører og porter	146 260	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	981 651
Sum	**239 929**	**984 577**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 125	8 560
6730 Teknisk honorar	0	8 450
Sum	**6 125**	**17 010**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	554	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	0
7770 Betalingskostnader	77	140
7773 Omkostninger innkreving	2 115	288
7795 Husleietap	78	0
Sum	**4 324**	**428**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 383 921	873 753	15 257 674
Sum opptjent egenkapital	**14 383 921**	**873 753**	**15 257 674**
Sum egenkapital	**14 386 321**	**873 753**	**15 260 074**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**16365713220**	**11499663**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.74 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	31.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	32 768 000
Lånesaldo 01.01:	973 290	14 550 014
Avdrag i perioden:	14 510	2 072 647
Lånesaldo 31.12:	**958 780**	**12 477 367**
Saldo 5 år frem i tid:	872 383	8 212 581
Andelssaldo 01.01:	0	3 179 034
Innbetalt IN i perioden:	0	1 302 889
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	225 848
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 256 075**
Sum pantegjeld for lån:	**958 780**	**16 733 442**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11499663	3	919 248	2 757 744
	2	878 390	1 756 780
	2	622 946	1 245 892
	1	603 195	603 195
	1	602 681	602 681
	1	592 385	592 385
	1	582 088	582 088
	1	558 934	558 934
	1	527 100	527 100
	1	510 669	510 669
	2	500 372	1 000 744
	1	486 132	486 132
	1	479 998	479 998
	1	465 649	465 649
	1	307 377	307 377
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365713220	10	44 702	447 020
	6	37 872	227 232
	8	35 566	284 528

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	17 692 222
Innskuddskapital	8 192 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 884 222**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**40 790 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.192.000,-.

Resultat og balanse med noter for Hyllebærstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hyllebærstien Borettslag

Styreleder	Eirik Venjum (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Stefan Mandic (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	David Bjartveit (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hyllebærstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hyllebærstien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: WAQEJ-U0072-ONEE7-1D6HP-9IC7T-EKBQL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

KPMG

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WAQEJ-U0072-ONEE7-1D6HP-9IC7T-EKBQL

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."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 13:05:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WAQEJ-U0072-ONEE7-1D6HP-9IC7T-EKBQL

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Hyllebærstien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Venjum
Styremedlem, David Bjartveit
Styremedlem, Stefan Mandic
Varamedlem, Janniche Molvik

Styret i Hyllebærstien Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hyllebærstien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hyllebærstien Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 988549584

Hyllebærstien Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hyllebærstien Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89191066. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hyllebærstien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for Hyllebærstien borettslag tilknyttet Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling 10.5.2005, sist endret 24.4.2013, 24.4.2014, 25.04.2016, 03.04.2018, 14.04.2020, 05.05.2021, 03.05.23,28.05.23 og 19.03.26

1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Hyllebærstien Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller å forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Lagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan erverve en andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har

inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget – utpekt av styret i boligbyggerlaget – forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

§ 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, utvendig platting, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal også vedlikeholde og eventuelt reparere/skifte ut utvendig: platting, trapper (med platting, trinn, vanger, rekkverk) og skillevegger. Ved utskiftning av trappetrinn i utvendig trapp skal disse byttes til metall. Hver enkelt boenhet gjør dette når det er behov for utskiftning av trapp/trinn som hører til sin boenhet. Styret har informasjon om hvilke leverandør/produkt som skal benyttes. Den enkelte andelseier skal også overflate-vedlikeholde sin balkong. Hekker i borettslaget må beskjæres hvert år innen 17. mai slik at de ikke overstiger en høyde på 1,80 m og en bredde på 0,75 m.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten kan Borettslaget leie aktører til å foreta vedlikehold på andelseiers kostnad.

(9) Beboers vedlikeholdsansvar vil være garasje innvendig og utvendig, tak og porter med tilhørende utstyr som for eksempel ledd og skinner, elektriske installasjoner, herunder også elektriske port åpnere. Beboers vedlikeholdsansvar vil også omfatte nødvendige reparasjoner og eventuell utskiftning av garasjeport.

(10) Andeler på bakkeplan har ansvaret for klipping og stell av gress og beplatning i hage. Andelseier med andel på bakkeplan kan etablere platting såfremt denne vedlikeholdes årlig og fremstår som godt vedlikeholdt. Platting som ikke vedlikeholdes må fjernes av andelseier, eller for andelseiers regning.

(11) Umalte flater til boligen, som plattinger, platting-konstruksjon, trapper, trappekonstruksjon og veranda, må vaskes en gang i året. Det må oljes minimum en gang i året (oftere hvis treverket ser tørt ut, eller vannet ikke perler seg), eller hvis beiset, minimum hvert 2-3 år (oftere dersom beisen flasser eller vannet ikke perler seg)

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Styret skal hvert 5. år ha en gjennomgang av borettslagets tilstand utført av ekstern kontrollør. Utbedring på enkeltboliger utføres av borettslaget. Skade på bolig som tilhører borettslaget som er påført av andelseier, skal utbedres på den som forårsaket skaden sin regning.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom beboer planter hekk eller setter opp gjerde eller lignende på sitt uteområde, må det fortsatt være mulig å bevege seg mellom eiendommene slik at vedlikehold som er borettslagets ansvar er mulig å utføre. Beboer må eventuelt gjøre det mulig å gå gjennom bolig på det tidspunkt som arbeidene pågår.

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

(6) Garasjeleie skal dekke forsikring.

6. Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer i prioritert rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere kandidater til et verv eller dersom minst én av de fremmøtte krever det. Motkandidater skal alltid settes opp mot en av de innstilte kandidater og en kandidat må ha minst 50 % av de avlagte stemmer for å vinne. Dersom ingen av kandidatene får 50% avholdes en ny valgrunde mellom de to kandidatene som har fått flest stemmer.

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret gir tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse kan gis.

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

.§ 8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

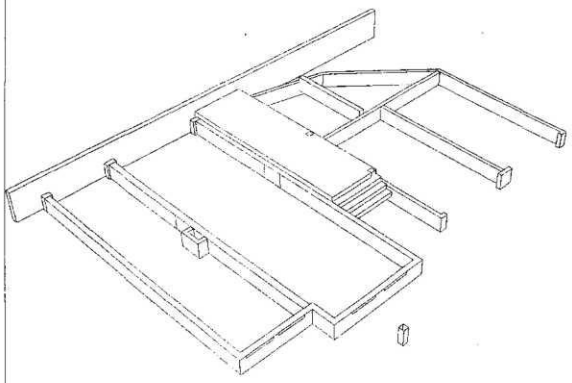
§ 11-1 Vedtektsendringer

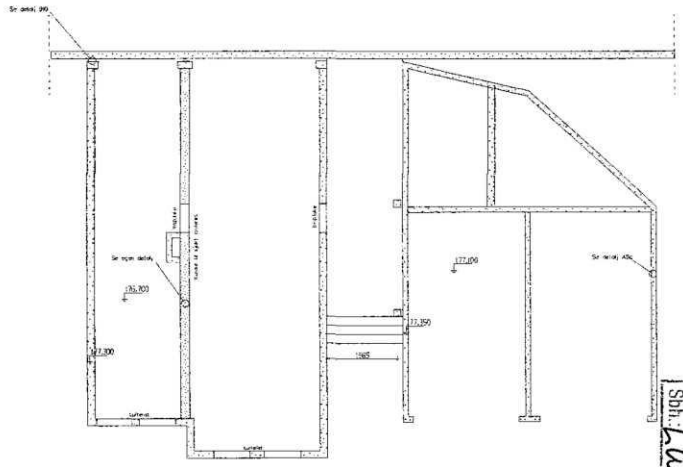
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggerlaget.

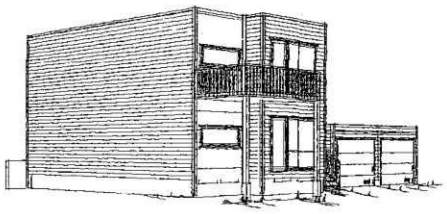
§ 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.





Fundament



Ski kommune BYGGESAK
Dato: 27 DES. 2005
Arkivkode: 05/02169-62
Sbh. Ark. DA

c	23.12.2005 msterkorr. garasjer
b	02.12.2005 msterEndre dimmensjon på vinduer
a	18.10.2005 msterdiv. tekniske korreksjoner

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, fun 5-6 Hus B 36/38

Byggeadr.: Hyllebærstien — Byggekommune: Ski

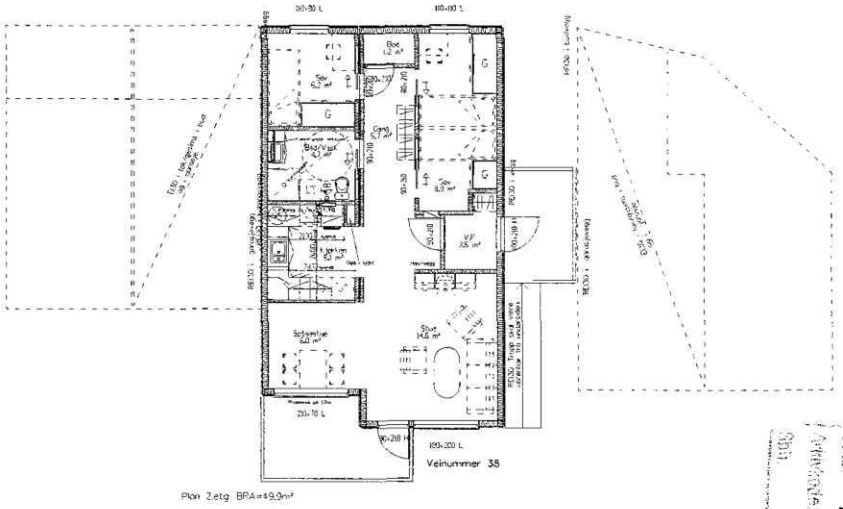
Fundament og perspektiv A

Dato: 18.10.2005	Arkiv	Sign:
	SH13	al
Kontr. skisser	Mål	Tegn:
Kontr. arbu	100/sc	504
Kontr.tekn.:		

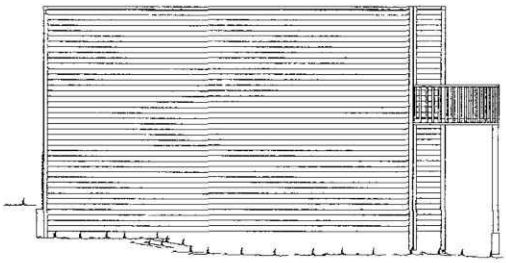
Konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.



Plan 2.etg BRA=49,9m²



Skl kommune BYGGESAK
DATO 27 DES. 2005
Arkiv

9	23.12.2005 mster korr. garasjer
7	02.12.2005 mster Endre dimmensjon på vinduer
e	18.10.2005 mster div. tekniske korrekstjoner

DATA DESIGN SYSTEM

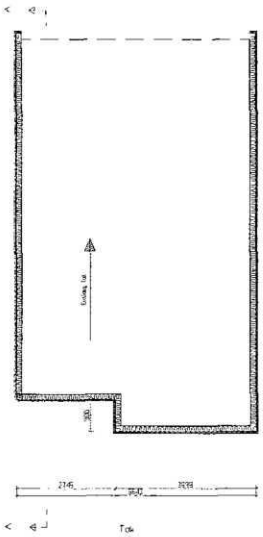
Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, fun 5-6 Hus B 36/38

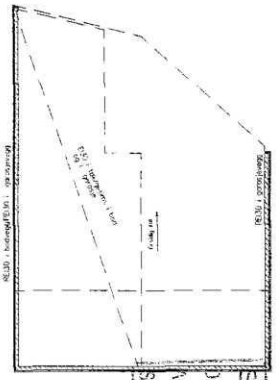
Byggeadr.: Hyllebærstien — Byggekommune: Skl

Plan 2.etg. og fasade D	Dato: 20.06.2005	Arkiv	Sign:
		SH13	el
	Kontr. ekstern:	Mål	Tegn:
	Kontr. arbu:	100	SO2
	Kontr.tekn.:		

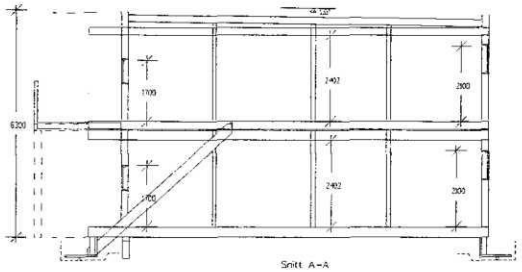
konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Konsmo Fabrikker a.s
Tlf: 38281500 Telefax: 38281501

Tegningen må kun benyttes helt eller delvis i kopiering av alle henvisninger og utførelse av arbeider som Konsmohus (Ikke medvirker i).





Ski kommune BYGGESAK
Dato: 27 DES. 2005
Sbh.
Ark.



Snitt A-A

c	23.12.2005 mesterkorr. garasjer
b	02.12.2005 mesterEndre dimmensjoner på vinduer
a	18.10.2005 mesterliv. tekniske korreksjoner

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, fun 5-6 Hus B 36/38

Byggested: Hyllebærstien — Byggekommune: Ski

Tak og snitt A-A

Dato: 24.06.2005

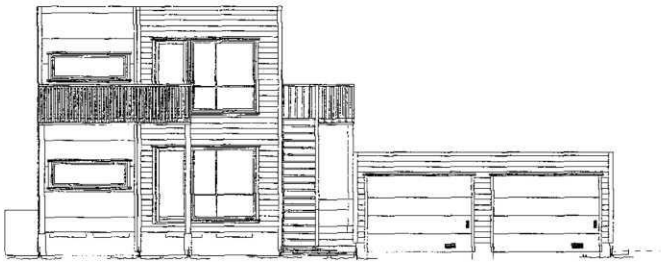
Arkiv	Signa
SH13	al

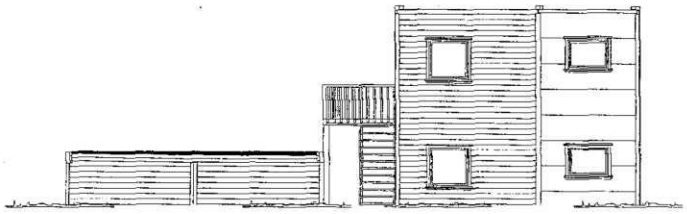
Kontr. skisses	Mål	Tegn.
Kontr. arbu	100	503
Kontr. tekn.		

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
Tlf.: 36278300 Telefax: 36278560

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.





Ski kommune BYGGESAK
Dato: 27 DES. 2005
Arkivkode
Saksb.
Ark.

g	23.12.2005	mesterkorr. garasjer
f	02.12.2005	mesterEndre dimmensjon på vinduer
e	18.10.2005	mesterdiv. tekniske korreksjoner

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, tun 5-8 Hus B 36/38

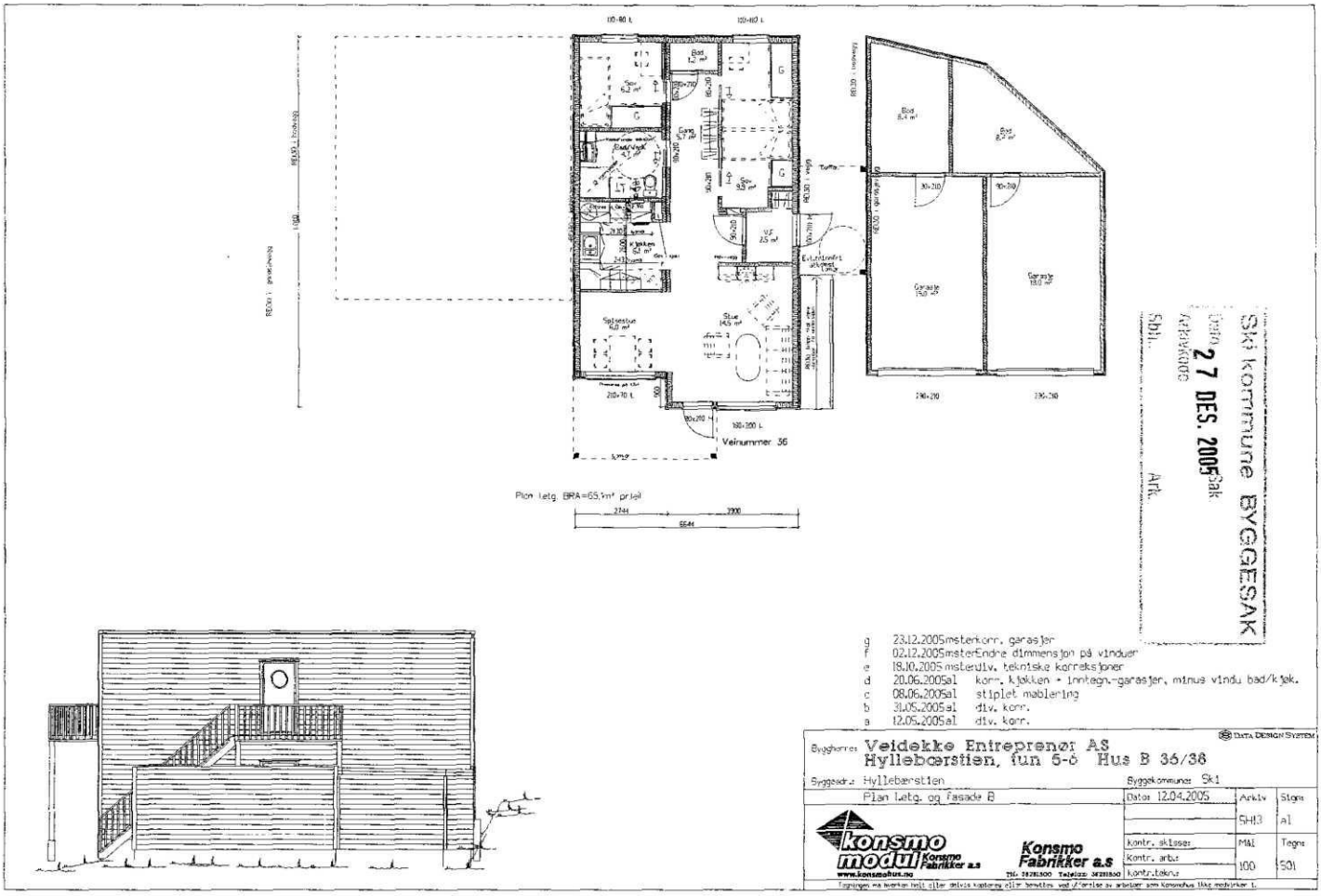
Byggeadr.: Hyllebærstien — Byggekommune: Skl

Fasade A og C — Dato: 18.10.2005

Arkiv	SH13	Sign: al
Kontr. skissert	MAL	Tegnr:
Kontr. arbt.	100	SO5
Kontr.dato:		

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Konsmo Fabrikker a.s
Tlf: 36281500 Telefaks: 36281560

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten uttrykkelig samtykke fra Konsmohus Hus modulen a.s



SK kommune BYGGESAK
Dato 27 DES. 2005 Sak
Arkivkode
Sbh.
Ark.

g	23.12.2005	msterkorr. garasjer
f	02.12.2005	msterEndre dimmensjon på vinduer
e	18.10.2005	msteruliv. tekniske korreksjoner
d	20.06.2005	sal korr. kjøkken + inntegn.-garasjer, minus vindu bad/kjøk.
c	08.06.2005	sal stiplet møblering
b	31.05.2005	sal div. korr.
a	12.05.2005	sal div. korr.

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherres: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, fun 5-6 Hus B 36/38

Byggested: Hyllebærstien — Byggekommune: Sk1

Plan Letg. og Fasade B — Dato: 12.04.2005 — Arkiv: SHI3 — Sign: AI

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Konsmo Fabrikker a.s
Tlf.: 38281500 Telefax: 38281501

Kontr. sklaser: MAI — Tegn: SOI
Kontr. arbs: 100
Kontr.takna:

Tegningen må ikkertas helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

TEKNISK ETAT

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Postboks 91

1751 HALDEN

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: RR 0472 6087 3 NO | Arknr.: GNR 107/856 - L42 Jnr.: 05/2169-134 2358/07 | Dato: 05.02.2007

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 19.01.07 og kontrollerklæringer mottatt 19.01.07.

Tiltaket:	tomannsbolig med garasjer.
Byggested:	Hyllebærstien 36-38, gnr./bnr. 107/856.
Tiltakshaver:	Follo Boligbyggelag
Bygningsnummer:	tomannsbolig: 22864564 garasjer: 22865218 (Hyllebærstien 36 og 38)

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 19.01.07 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henholde til plan-og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Follo Boligbyggelag, Idrettsveien 9, boks 313, 1401 Ski.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hyllebærstien 36	H0101	107/940	50	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOSET SIRI REINHARDT 151181*****	Eiendomsrett 1/1	Hyllebærstien 36 1405	Bosatt

Vegadresse: Hyllebærstien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22864572		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	05.02.2007

1: Bygning 22864572: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 05.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	100
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.10.2005	06.10.2005
Igangsettingstillatelse	06.10.2005	19.02.2007
Tatt i bruk	05.02.2007	19.02.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	50	0	50	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0

Borettslag

Navn	HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG	Org.nr	988549584
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	24

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	107/940	5357.8	

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 28.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	940	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 357 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 357 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 357 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** E1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140E1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140E1)
Navn	FELT E 1, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2000
Delarealer	**Delareal** 5 058 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 22 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 276 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 13 m^2 **Formål** Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/940//

Teig 1 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

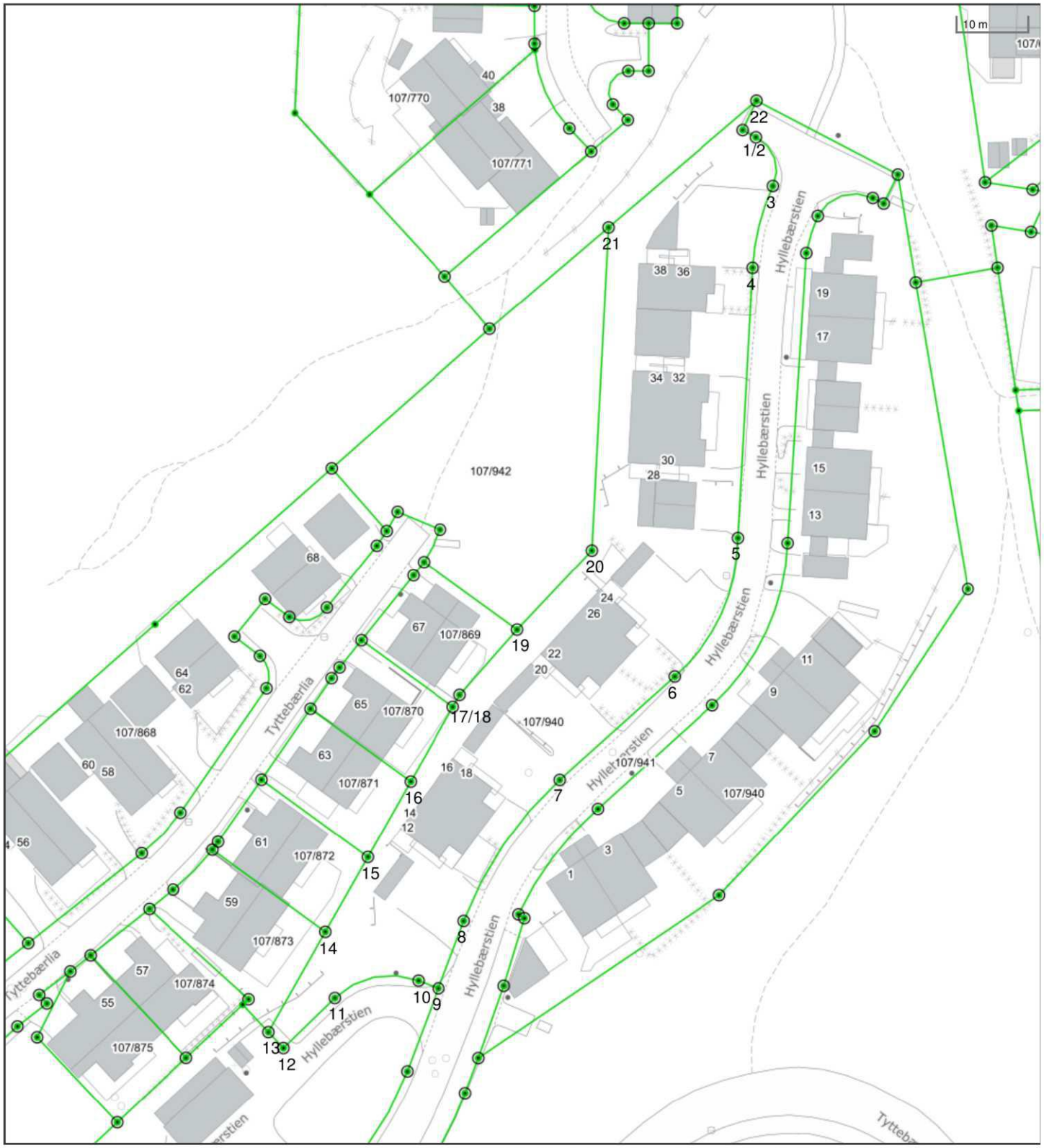
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	2 663,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626674	**Øst**	604688	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626615,66	604638,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,09	
2	6626625,54	604641,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,24	
3	6626626,07	604640,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,01	
4	6626641,72	604651,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,31	46,39
5	6626657,19	604667,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,39	
6	6626681,01	604677,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,64	33,50
7	6626723,1	604679,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,12	
8	6626728,51	604680,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,63	23,17
9	6626731,33	604688,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,26	6,30
10	6626730,56	604690,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,78	
11	6626734,82	604692,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,68	
12	6626719,29	604695,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,82	
13	6626675,04	604704,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,12	
14	6626654,09	604691,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,63	
15	6626629,67	604669,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,77	
16	6626605,1	604634,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,15	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	2 694,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626663	**Øst**	604639	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626740,61	604669,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
2	6626739,62	604671,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,19	
3	6626732,65	604674,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,29	5,60
4	6626720,74	604671,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,26	33,52
5	6626681,54	604670,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,21	
6	6626661,19	604661,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,81	26,53
7	6626645,77	604645,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,39	
8	6626624,89	604632,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	53,83
9	6626615,03	604628,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,43	
10	6626616,06	604625,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,12	
11	6626613,21	604613,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,08	11,57
12	6626605,75	604606,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
13	6626608	604604,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,17	
14	6626622,75	604612,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,70	
15	6626633,78	604618,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,49	
16	6626644,92	604623,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,61	
17	6626655,89	604629,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,42	
18	6626657,66	604630,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
19	6626667,33	604638,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,59	
20	6626679,12	604649,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,79	
21	6626725,99	604650,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,88	
22	6626744,92	604671,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,25	

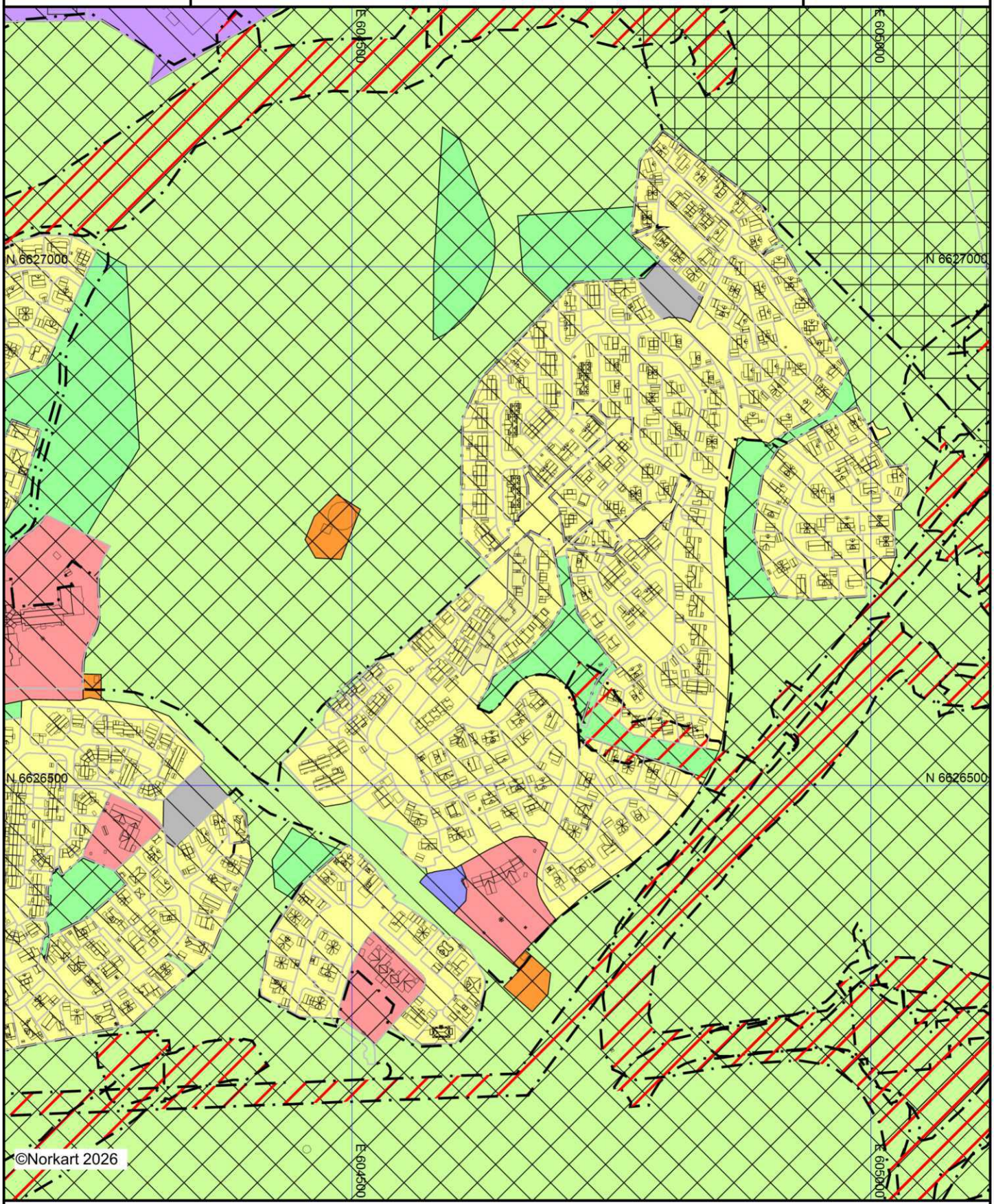
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 36
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Nordre Follo kommune

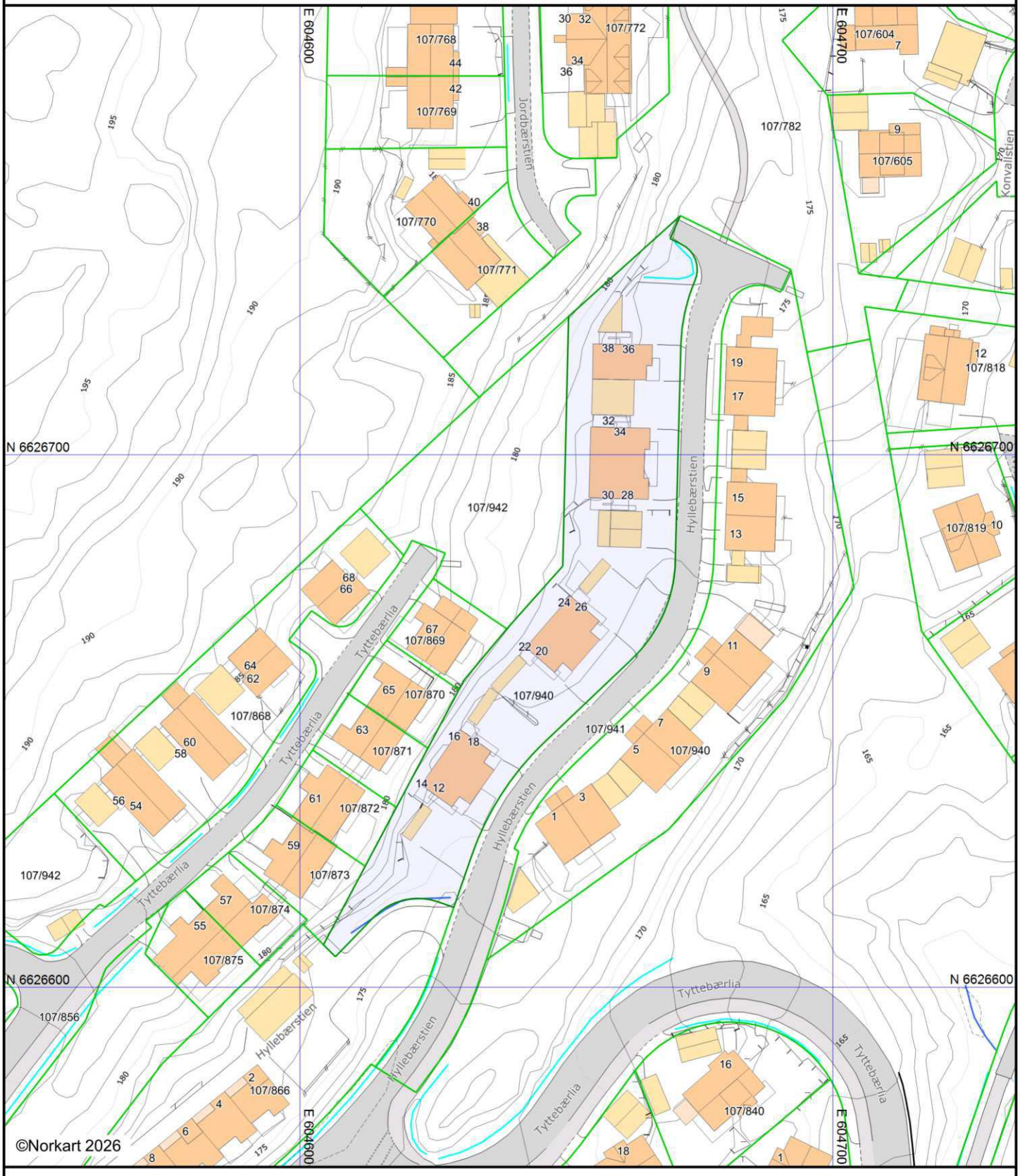
Grunnkart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 36
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/940

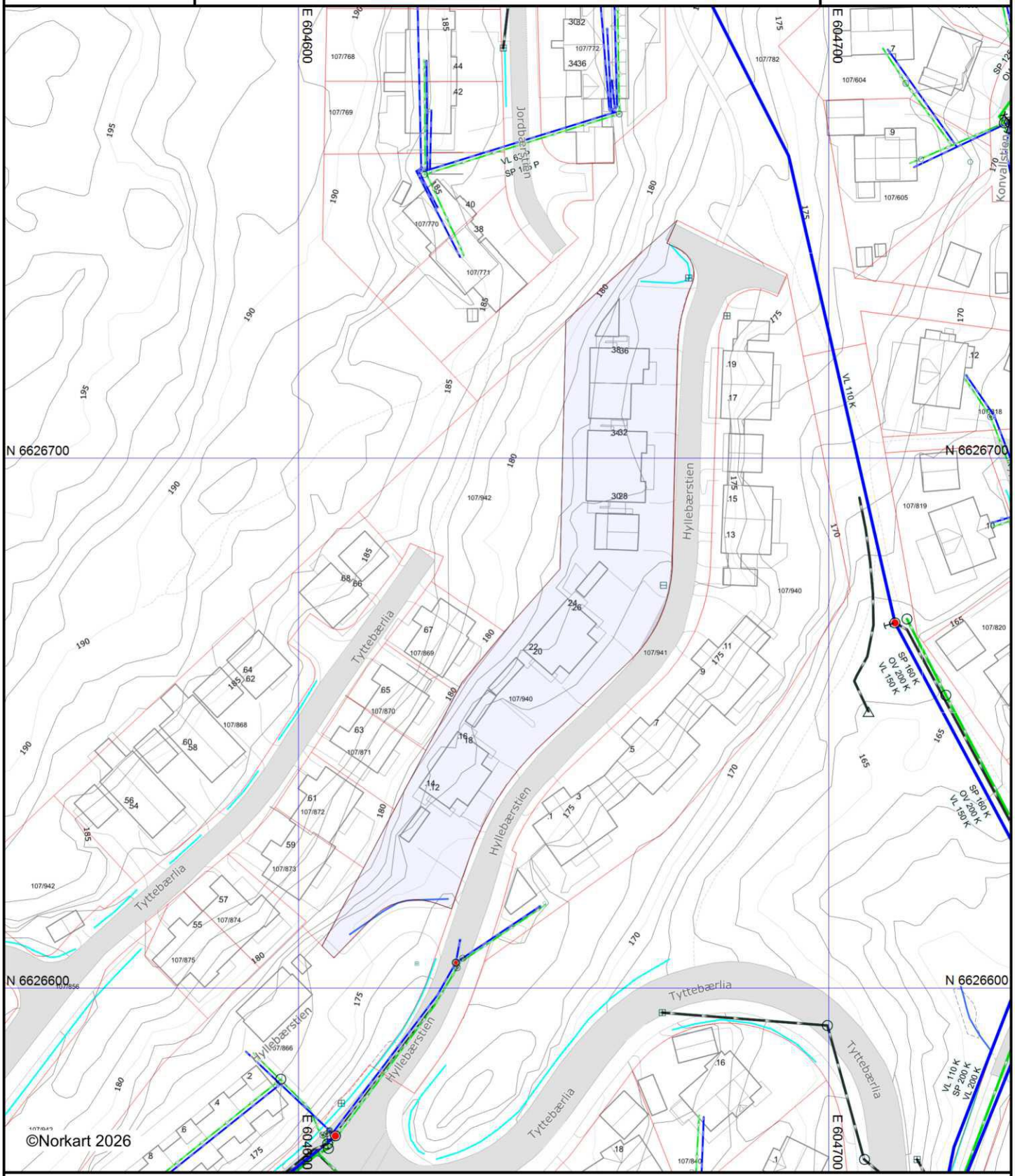
Adresse: Hyllebærstien 36

Dato: 28.09.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

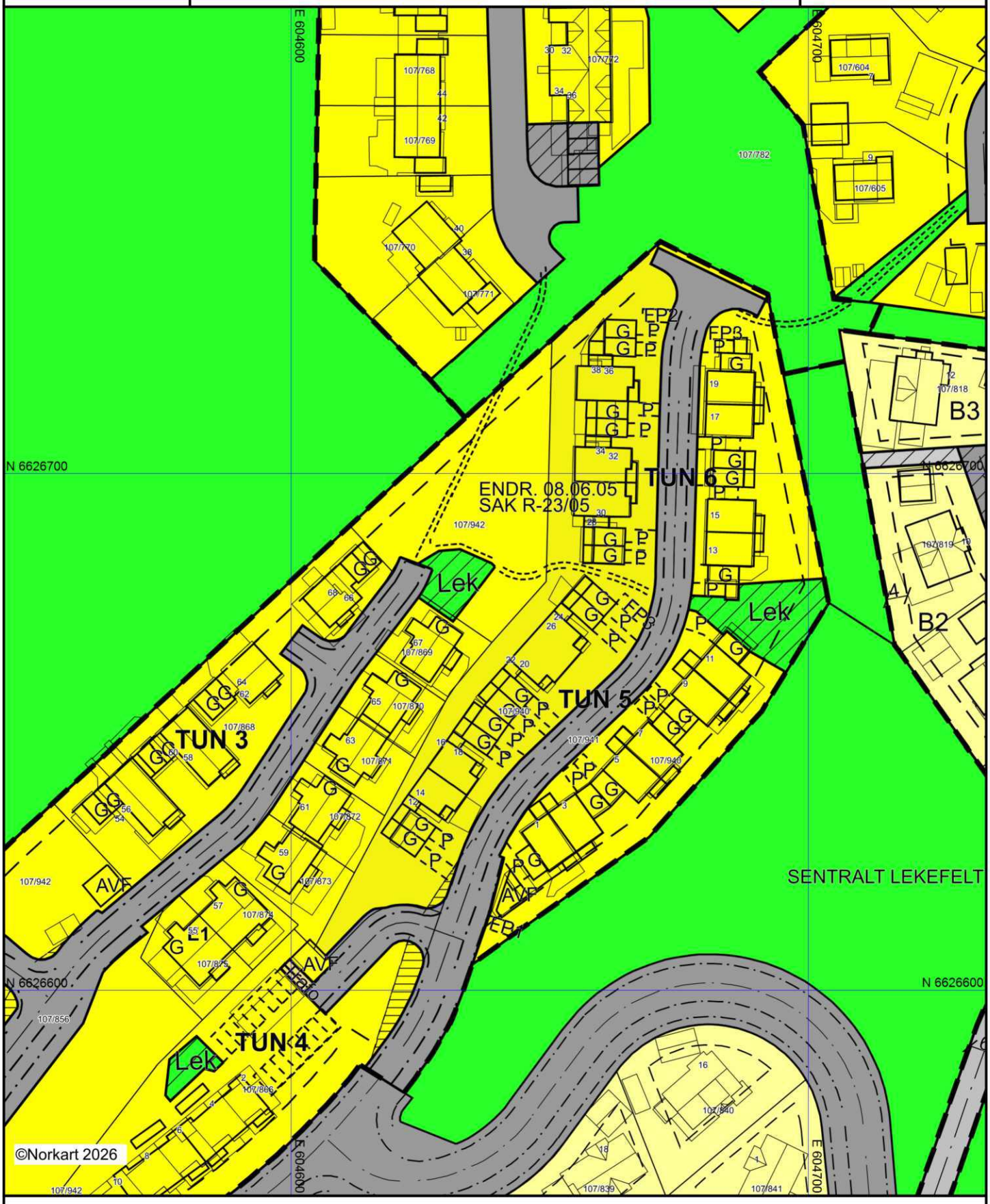
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 36
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt

Utskriftsdato: 28.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	940	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	940	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hyllebærstien 36, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hyllebærstien 36, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 940, andelsnr. 13 i HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
