

Bergerveien 24

Nabolaget Billingstad - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nedre Berger	6 min
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.5 km
Billingstad stasjon	13 min
Linje L1	1 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	19 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	16 min
415 elever, 25 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.)	17 min
184 elever, 12 klasser	1.5 km
Hvalstad skole (1-7 kl.)	19 min
434 elever, 23 klasser	1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.)	10 min
9 elever, 4 klasser	0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
417 elever, 23 klasser	1.2 km
Nesbru videregående skole	5 min
715 elever, 37 klasser	0.4 km
Holmen videregående skole	10 min
76 elever	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Nesbru vgs - Akershus fylkeskom... 5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

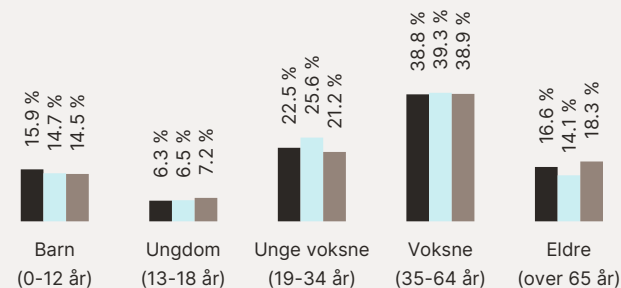


Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstad	2 028	963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




V. Billingstad bhg. (1-5 år)	2 min
158 barn	0.2 km
Holmen barnehage (1-5 år)	7 min
78 barn	0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	12 min
26 barn	1.1 km


Dagligvare


Joker Neselva	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Billingstad	6 min
PostNord	0.5 km




Primære transportmidler






-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

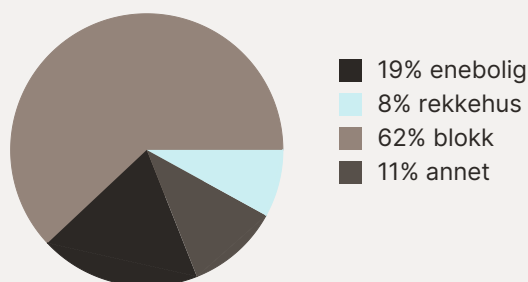
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

-  Nesbru videregående 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Mellom-Nes skole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km
-  Feel24 Billingstad 5 min 
-  Nesbru Trim & Helse 14 min 

Boligmasse







«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

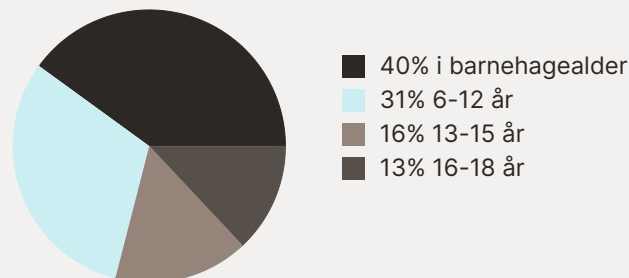
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slependen senter 23 min 
-  Vitusapotek Nesbru 14 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

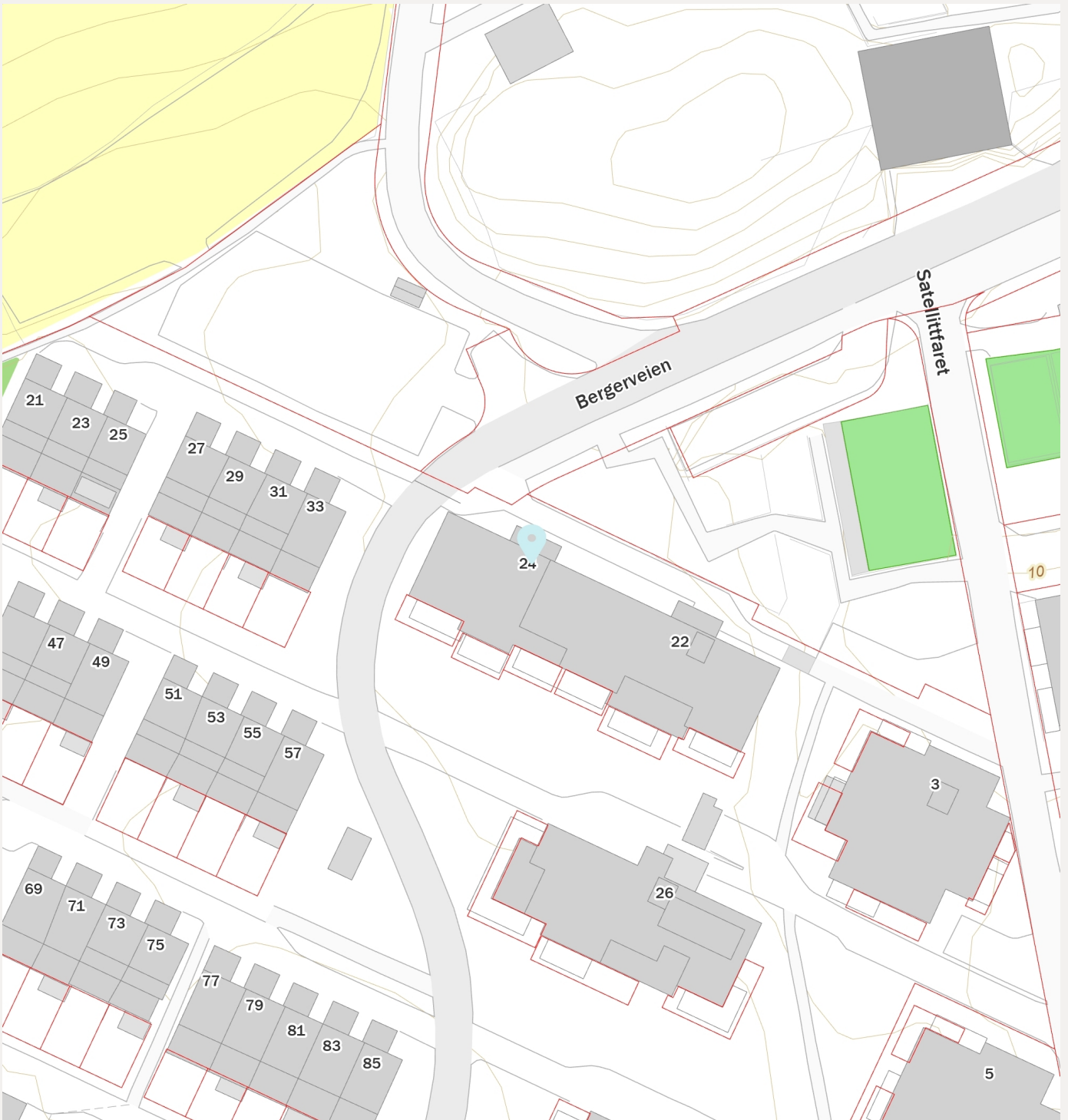
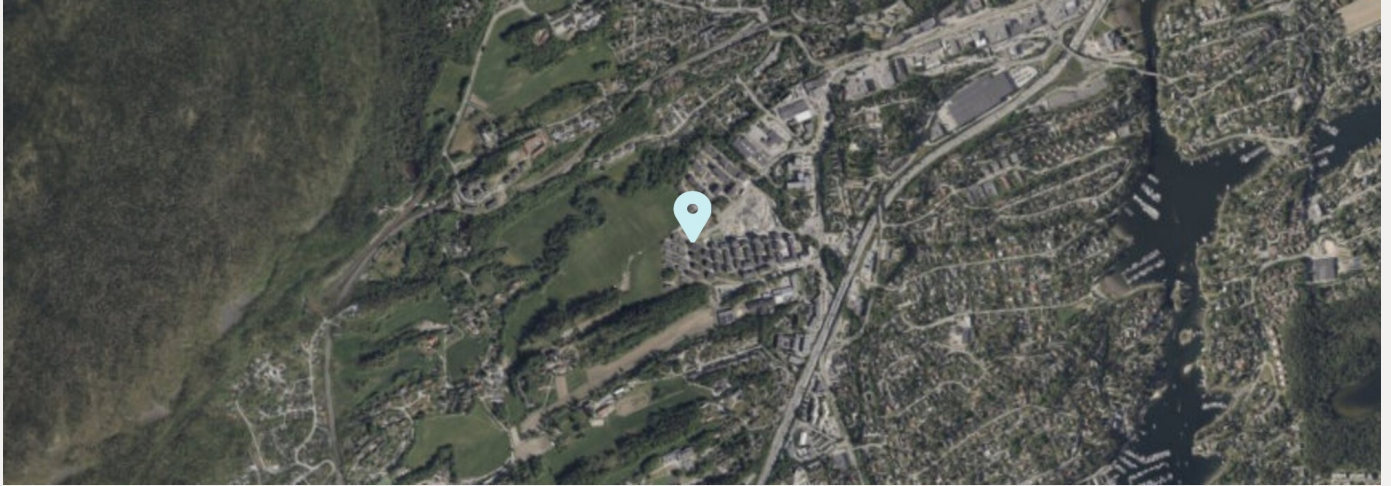


0% 47%

-  Billingstad
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bergerveien 24
1396 BILLINGSTAD
Gnr./Bnr.: 32/274
Asker kommune

Rapportdato: 03.06.2026
Befaringsdato: 02.06.2026
Referansenummer: 15083127

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 45 m² (BRA-i: 41 m²)

Totalt bruksareal: 45 m² (BRA-i: 41 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Henrik Landberg



97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.06.2026
Referansenummer	15083127
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0182
Hjemmelshaver/selger	Rebecca Schäffer
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Rebecca Schäffer.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	03.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bergerveien 24
Postnummer/sted	1396 BILLINGSTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	32/274
Seksjonsnr.	52
Tomt	Eiet tomt: 21 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2021.		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Billingstad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2021. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. (Ikke besiktiget). Boligen har entrédør med lydklasse db44. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

1. etasje: Entre, bad, soverom, innvendig bod og stue/kjøkken. Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	41			41	16
	Entre, bad, soverom, innvendig bod og stue/kjøkken.				Terrasse.
Kjelleretasje		4		4	
		Bod.			
SUM	41	4		45	16
Total bruksareal: 45 m²					

Kommentar til arealmålingen

Terrasse i 1. etasje med utgang fra stue oppmålt til 16 m² (TBA).

Boligen disponerer en bod i kjelleretasje oppmålt til 4 m² (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Entre og bad: 2,23 meter. Øvrige rom: Ca 2,63 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 08.01.2021. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning


 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført **Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.**



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk, bad.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

 TGIU Innvendig stakeluke **Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.**

Mekaniske ventilasjonsanlegg **Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsen i denne rapporten.**
(utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) **Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.**


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje


-  TG 1 1. Etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 1 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner


-  TG 1 Overflatebehandling Yttervegger er vurdert fra vinduer og terrasse med den begrensning dette medfører.

-  TGIU Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

- Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.


Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med lydklasse db44. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / plattung

Utgang fra stue til terrasse på 16 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

-  TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet lukket konstruksjon, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

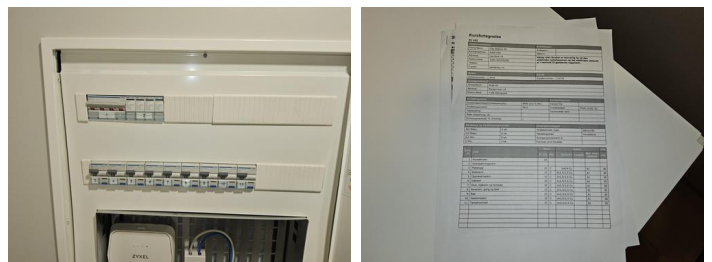
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspiktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspiktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Egenerklæring

Bergerveien 24, 1396 BILLINGSTAD

30 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergerveien 24	Bergerveien 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen helt fra jeg flyttet inn i Juni 2024.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Schäffer, Rebecca

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært rapportert høy varme i leiligheten, både ventilasjon og gulvvarme har blitt kontrollert av fagkyndige. Ingen feil funnet. Problemet gikk over av seg selv.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges nye blokker i nærområdet, det oppleves ikke som sjenanse for denne leiligheten.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Styret vil informere om at det pågår en sak knyttet til avløpsrør i blokk Sateflittfaret 3.

Saken gjelder setninger i grunnen som har medført problemer med enkelte bunnledninger (hovedavløpsrør under bygget). Styret følger opp saken, og sameiet har engasjert fagkyndige. Forholdet er meldt til forsikringsselskapet, som foreløpig har avslått dekning, og saken følges derfor videre med juridisk bistand. Asker kommune er også varslet.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Rebecca Schaffer

Date

2026-05-30

Identification



Rebecca Schaffer



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rebecca Schaffer

30/05-2026
21:09:16

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260182 .

Vår ref.: 2570-1-052

Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Åkerholmen Boligsameie
Organisasjonsnr: 826420952
Seksjonseier: Schäffer, Rebecca
Medeier:
Leilighetsnummer: 052
Adresse: Bergerveien 24, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 52
Gnr. 32
Bnr. 274

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3659242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass kan kun selges eller leies ut internt i sameiet eller til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre billingstad. Eiendomsmegler må oppi i eierskiftemelding om biloppstillingsplass følger, da det ikke skjer automatisk. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Fra 1.10.2021 vil Smartly avregne og fakturere energi til seksjonseierne hver mnd. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte-Sameiet-har-vedtatt-å-slå-seg-sammen-med-Åkerløden-Sameie>.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 306,43,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	994,40	
Felleskost brøk	1 082,03	
Internett	230,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	244,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	8 620,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hilde Kristine Fossum, e-post: aakerholmen@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2570

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2570>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 19:00 , Teamsmøte.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.
7. Varmepumpe rekkehus vedtektsendring
8. Etablering av eget område for hageavfall
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Aamoth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Iris Pretorius er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap rapport.pdf
2. Kostnader regnskap mot budsjett 2025.png

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

Sak 6

Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie ligger i samme boligkompleks. Byggene er satt opp samtidig som ett prosjekt, men området ble organisert som to eierseksjonssameier på grunn av at en investor kjøpte opp en blokk for utleie. I ettertid er seksjonene investoren kjøpte opp solgt ut, slik at sameiet i dag drives som et ordinært eierseksjonssameie.

De to sameiene har mye felles infrastruktur, og det er omfattende fakturering mellom sameiene (fra Åkerholmen til Åkergløden).

Sammenslåing er gunstig av flere grunner. Det gjelder både organisatorisk og økonomisk.

De største besparelsene vil ligge i rimeligere organisasjon (forretningsførsel, revisjon og styrehonorar) men det er også mulig å få enkelte andre besparelser.

I tillegg vil styret spares for mye tid ved å ikke måtte påse at kostnader viderefaktureres. Det anslås at kostnadene ved sammenslåingen er spart inn i løpet av 3-4 år.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, men det er enkelte ulikheter. Åkerholmen har bestemmelser som sier noe om kostnadsfordeling mellom blokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse som må videreføres.

I tillegg er det enkelte kostnader som i vedtektene til Åkerholmen er bestemt at skal likedeles og ikke fordeles etter brøk som det er i Åkergløden. Dette gjelder:

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og TV

En slik endring av vedtektene vil måtte vedtas med full tilslutning fra seksjonseierne. Etter vår vurdering bør dette være uproblematisk. Seksjonseierne i Åkergløden er de som vil spare desidert mest på en sammenslåing av sameiene.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing vil egenkapitalen i de to sameiene avregnes slik at alle seksjonseiere går inn med like mye egenkapital pr kvadratmeter BRA (eierbrøk).

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 32, bnr. 274, snr. 1-186 i Asker kommune.

Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie med tilhørende nye eierbrøker og vedtekter, og gir styret fullmakt til å gjennomføre sammenslåingen.

Vedlegg

3. 2570 Åkerholmen Boligsameie - Vedtekter med endringer.pdf

4. Åkerholmen og Åkergløden vedlegg pkt. 4.pdf

5. 0211 SE Åkergløden 26.06.2025.pdf

Varmepumpe rekkehus vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere i rekkehus om at boligene blir svært varme i sommerhalvåret. Tiltak som lufting og solskjerming (inkl. utvendige screens) oppleves av flere som utilstrekkelige på de varmeste dagene. Styret mener derfor det er behov for å åpne for en løsning som kan gi bedre og mer kontrollert avkjøling, og samtidig energieffektiv oppvarming resten av året.

Sameiet har hatt befaring med en leverandør som vurderer at varmpumper egner seg godt for våre rekkehus, og at løsningen kan installeres på en ryddig måte ved korrekt montering. Styret ønsker mest mulig likhet i utførelse, men erkjenner at rekkehusene har ulik utforming (midt/ende, to- og tre-etasjer), og at tekniske forhold gjør helt lik plassering vanskelig i alle tilfeller.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene slik at varmpumper i rekkehus kan tillates etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret, og i samsvar med sameiets retningslinjer. Formålet er å gi beboere i rekkehus mulighet til å installere varmpumpe, samtidig som sameiet sikres mot ansvar for installasjon, drift, vedlikehold og eventuelle ulemper/skader.

Merk: Forslaget gjelder kun rekkehus. Leilighetsbygg omfattes ikke av denne saken.

Forslag til vedtektsendring:

Varmepumper i rekkehus

Varmepumper i rekkehus kan installeres etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret og i samsvar med sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Seksjonseier har:

- fullt ansvar for installasjon, drift, vedlikehold og utskifting
- ansvar for skader på bygg/kledning, ved felles fasadearbeider eller annet felles vedlikehold, kan styret kreve midlertidig eller permanent demontering; kostnader bæres av seksjonseier og demontering skal ikke forsinke arbeidet.
- plikt til tilbakeføring ved demontering/evt. salg av bolig hvor ny eier ikke vil ha varmpumpe

Sameiet har intet ansvar for varmpumpene eller følger av disse.

Styrets innstilling

På bakgrunn av flere henvendelser fra rekkehuseiere støtter styret at varmpumper kan installeres i rekkehusene. Skriftlig forhåndsgodkjenning må fås fra styret før montering kan gjøres og bekostes full ut av seksjonseier. Tiltaket må være i samsvar med til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny vedtektsbestemmelse § X «Varmepumper i rekkehus» slik den fremgår av innkallingen, med tilhørende retningslinjer fastsatt/forvaltet av styret.

Vedlegg

6. Retningslinjer for varmepumpe i Åkerholmen boligsameie.docx

Sak 8

Etablering av eget område for hageavfall

Forslag fremmet av:

Magnus Karlsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I dag finnes det ingen felles løsning i sameiet for håndtering av hageavfall. Dette fører til at beboere enten må kaste hageavfall i restavfall, noe som verken er miljøvennlig eller ønskelig, eller at hver enkelt må transportere avfallet til gjenvinningsstasjonen på egen hånd. Flere beboere har uttrykt et ønske om en mer praktisk og bærekraftig løsning.

Forslag

Styret bes om å utrede og etablere et egnet område på sameiets fellesareal hvor beboere kan legge hageavfall, som gress, kvister, blader og mindre busker. Løsningen kan for eksempel være:

- Et avgrenset og merket område for midlertidig oppsamling av hageavfall
- Regelmessig bortkjøring bestilt av sameiet (f.eks. vår og høst)
- Alternativt bruk av kompostbing(er) dersom dette viser seg hensiktsmessig

Begrunnelse

- En felles løsning vil gjøre det enklere for beboere å håndtere hageavfall på en korrekt måte.
- Reduserer unødvendig bruk av restavfall.
- Et mer miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere samlet avfallsmengde.
- Mindre behov for at beboere selv må kjøre til gjenvinningsstasjon.
- Bedrer estetikk og orden i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil jobbe med å finne praktiske løsninger for dette.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer et felles område for hageavfall, inkludert nødvendige praktiske løsninger og kostnadsestimater, med mål om å ha ordningen på plass innen neste hagesesong.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Andreas Koppang**

Jeg er en 24 år gammel (snart 25) nabo som trives veldig godt i sameiet vårt. Jeg er en aktiv og utadvent person med stor interesse for sport, og bruker gjerne fritiden på fotballbanen eller foran skjermen når favorittlaget spiller.

Til daglig jobber jeg 100 % hos Hertz Bilutleie, hvor jeg er vant til å håndtere ulike utfordringer og finne gode løsninger raskt. Ved siden av jobb studerer jeg HR, organisasjon og ledelse på deltid. Dette gir meg nyttig kunnskap om alt fra kommunikasjon og samarbeid til organisasjonsstruktur, noe jeg mener vil komme godt med i styrearbeidet.

Jeg ønsker å stille til valg fordi jeg har et oppriktig ønske om å bidra til at sameiet vårt forblir et godt sted å bo. Som person er jeg uredd, jeg tar gjerne på meg nye oppgaver, selv om de er utenfor komfortsonen. Lærevillig, jeg ser på dette som en unik mulighet til å få verdifull erfaring og lære mer om drift av boligsameier. Engasjert, eg ønsker å være en aktiv ressurs som får ting gjort og som lytter til naboenes behov.

- **Jeevananthan Kesavan**

Jeg heter Jeeva og er opprinnelig fra India. Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styret i Åkerholmen boligsameie. Jeg har bodd i Norge i 8 år, og i Billingstad-området de siste 4 årene, så jeg kjenner nærmiljøet godt.

Jeg er interessert i å sette meg inn i sameiets drift og de utfordringene vi står overfor. Jeg ønsker å bidra til at sameiet forblir et godt sted å bo gjennom aktivt styrearbeid og god informasjonsflyt mellom styret og beboerne.

Jeg er utdannet elektronikingeniør og jobber i dag som dataingeniør hos Bane NOR. Denne bakgrunnen gjør at jeg er vant til å sette meg inn i komplekse systemer, tekniske utfordringer og dokumentasjon.

Selv om jeg ikke har tidligere erfaring fra styrearbeid i boligsameier, er jeg vant til prosjektarbeid og samarbeid i profesjonelle rammer. Jeg er lærevillig, løsningsorientert. Jeg har stor motivasjon for å ta i et tak og hjelpe styret med det løpende arbeidet for fellesskapets beste.

Med vennlig hilsen,

Jeeva

- **Tord Valved**

Jeg heter Tord, er 34 år og bor i rekkehusene sammen med samboeren min, Hanie. Vi har ett barn, og ett nytt på vei. Til daglig arbeider jeg i Forsvaret, hvor jeg er vant til struktur, samarbeid og å ta ansvar.

Jeg er praktisk anlagt og trives godt med å fikse ting, både små og større oppgaver. Jeg liker å finne gode, enkle løsninger og bidra til at ting fungerer best mulig i hverdagen. Som beboer er jeg opptatt av et trygt og godt bomiljø.

Jeg stiller som kandidat til styret. Jeg har lyst til å bidra med engasjement, praktisk forståelse og gjennomføringsevne, og håper å kunne være en ressurs for både styret og beboere.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ermin Konjhodzic**

Ermin har tidligere sittet i styret i Åkerholmen Boligsameie og stiller nå til valg igjen. Han har solid teknisk innsikt og bred tverrfaglig forståelse, og er vant til å jobbe med store og komplekse prosjekter.

Til daglig arbeider han i prosjektet E18 Vestkorridoren, der han følger opp prosjektering og konstruksjonsarbeider. Ermin er utdannet sivilingeniør innen bygg- og miljøteknikk, og er gift og har tre barn.

Sameiet står nå overfor en krevende teknisk sak knyttet til setninger under bygg P1 (Satelittfaret 3), hvor bevegelser i grunnen har ført til at skjøter på bunnledninger har glidd fra hverandre. Ermin har uttrykt at han ønsker å bidra nettopp fordi hans bakgrunn kan være særlig nyttig i håndteringen av denne saken, samt i øvrige tekniske forhold og reklamasjonsoppfølging.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Øystein Glosli**

Øystein har bodd i Bergerveien 28 siden September 2024. Han er partner i Considium Consulting Group AS og har styreerfaring fra CCG's styre, diverse andre styrer, deriblant 10 år fra internasjonalt styre og har som daglig leder rapportert til styre i 18 år.

Øystein har vært vara siden september 2025.

- **Roy-Petter Hestsveen**

Roy-Petter har bodd i Bergerveien 28 siden 2022. Han er utdannet ingeniør, har fagbrev som mekaniker og jobbet mange år i olje og gas som ingeniør. I dag jobber Roy i Forsvars materiell.

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte har vært:

Ledere:

Hilde Kristine Fossum

Iris Pretorius

Styremedlemmer:

Hanie Angelica Khazan

Kristin Johannessen

Daniella Alia Gulbrandsen (*varamedlem frem til september 2025, deretter styremedlem*)

Linnea Jansen (*frem til september 2025*)

Varamedlem:

Øystein Glosli (*fra september 2025*)

Styret har hatt representasjon fra rekkehus og leilighetsbygg i sameiet.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 12 styremøter hvor over 98 protokollførte saker har vært behandlet.

Møter og befaringer med eksterne aktører

I tillegg til den løpende driften av sameiet har styret brukt betydelige ressurser på oppfølging av flere tidkrevende og komplekse reklamasjonssaker. Sakene har krevd omfattende møter, befaringer, skriftlig oppfølging og koordinering med en rekke eksterne aktører.

Som del av dette arbeidet har styrets medlemmer hatt møter og avklaringer med følgende aktører:

- AF Gruppen, PEAB og underleverandører i forbindelse med pågående reklamasjoner mot utbygger (ventilasjonssystemet, snøsmeltanlegget, energiforbruk og manglende FDV-dokumentasjon).
- Advokat Carl Philip F. Fleischer, Dalan Advokatfirma DA, som representerer sameiet i reklamasjonssakene mot utbygger Bergerveien 24 AS, samt konflikten knyttet til garasje-/bildeingsplassene.
- Takst & Befaringssentret i forbindelse med 5årsbefaring for BT1.
- Norconsult i forbindelse med revisjon av sameiets installasjoner knyttet til fjernvarme, ventilasjon og snøsmeltanlegg etter at problemene/feil og mangler er utbedret av utbygger
- Henry Tran, forretningsfører i OBOS.
- Tryg Forsikring i forbindelse med skadesaker.
- Lyse Energiservice og Brunata vedrørende fakturering av energi samt feil på energimålere.
- Hedengren og Asker & Bærum Brannvesen ved utløsning av brannalarmer og drift av brannalarmanlegget.
- Vestre Billingstad Drift om drift av arealer som sameiet forvalter i samarbeid med øvrige sameier på Vestre Billingstad.
- Asker & Bærum Vaktmesterkompani om vedlikehold av grøntanlegg, vinterdrift, renhold og øvrige vaktmestertjenester.
- Øvrige tjenesteleverandører som utfører oppdrag på vegne av sameiet.

Viktige saker i perioden

Nedenfor følger en oversikt over de største sakene styret har arbeidet med i perioden:

- **Fjernvarme (vannbåren varme, varmtvann og kostnadsfordeling):** Styret har fulgt opp reklamasjon knyttet til feil/uklarheter i fjernvarmeanlegget og kostnadsfordeling. Norconsult ble engasjert for en uavhengig gjennomgang (egen rapport), og saken har krevd løpende dialog, møter og tekniske avklaringer med utbygger og involverte aktører.
- **Ventilasjon (driftsproblemer):** Styret har fulgt opp reklamasjon knyttet til driftsproblemer i ventilasjonsanlegg siden første vinter etter innflytting (2021). Arbeidet har vært tidkrevende og har omfattet manuelle kontroller i kuldeperioder, befaringer og testing av tiltak. Norconsult har også her bistått med faglige vurderinger av anlegget og utførte tiltak. Leverandør har gjennomført justeringer slik at anleggene ikke skal gå i avisingsmodus eller stoppe ved temperaturer under -13 grader.
- **Snøsmelteanlegg / gatevarme (energiforbruk og styring):** Etter faktura i Q1 2024 som viste vesentlig økt energiforbruk, har styret brukt mye tid på å avklare drift og årsaker sammen med utbygger (PEAB) og underleverandører. Det ble avdekket feil i styring/drift, og tiltak er gjennomført (bl.a. utskifting av automatikk/styreenhet, uteføler og etablering av bedre regulering/PLS). Effekten følges opp gjennom vinteren 2025/2026.
- **FDVdokumentasjon:** Mangler i FDVdokumentasjon for flere tekniske anlegg er fulgt opp som en del av reklamasjons arbeidet mot utbygger og er også vurdert av Norconsult. Fortsatt gjenstår noe dokumentasjon.
- **Vannkvalitet (avsluttet sak):** Styret har fulgt opp meldinger om redusert trykk og partikler i vann, særlig i rekkehusene og hovedsakelig knyttet til varmtvann. Befaringer og vannprøver viste at forholdet skyldes kommunalt vann, kommunen har bekreftet at dette er en kjent problemstilling og at nytt kommunalt anlegg vil bedre forholdene fra 2026. Saken anses som avklart og avsluttet.
- **Garasjeplasser 14 og 26 / bilpool – konflikt med utbygger:** Styret har brukt betydelige tid på en konflikt der utbygger ønsket å selge parkeringsplass 14 og 26, og i tillegg avhende (selge) deler av sameiets bilpoolplasser. Utbygger foreslo også at sameiet skulle bytte til seg plass 14 og 26 mot to av bilpoolplassene, slik at utbygger kunne selge de mer attraktive bilpoolplassene. Styret har motsatt seg dette fordi plass 14 og 26 i praksis fungerer som passasje/kjørebane for adkomst til øvrige plasser lenger inn i garasjeanlegget, og bruk/salg av disse vil redusere fremkommeligheten. Saken har vært kompleks og ressurskrevende, og styret har derfor benyttet juridisk bistand for å ivareta sameiets interesser. Utbygger har solgt 10 tilbakeholdte/uomtviselige parkeringsplasser i løpet av 2025/2026. Saken pågår fortsatt.
- **Satelittfare 3 :** Det har oppstått setninger i grunnen under Satelittfare 3. Setningene har ført til at skjøter på bunnledninger har glidd fra hverandre, som førte til tette rør. Dette er en alvorlig og en potensielt omfattende sak som krever nærmere undersøkelser og faglig oppfølging. Sameiet har leid inn geotekniker, som vurderer at setningene skyldes arbeidene på nabotomta. Det har vært vannlekkasje inn i byggegrøpa, noe som har senket grunnvannstanden i området. Dette har igjen ført til setninger i massene rundt/under bygget, som er fundamentert på peler til berg, men er uten kjeller. Saken er meldt til Tryg via OBOS Forsikring, som har avslått dekning for setninger i grunnen og utglidning av rør. Avslaget innebærer at saken er særlig alvorlig, og at sameiet må følge opp videre med fagkyndige rådgivere og juridisk bistand for å ivareta sine interesser. Det er også sendt bekymringsmelding til Asker kommune med anmodning om tilsyn.
- **5 årsbefaring :** Styret har engasjert Takst & BefaringsSenteret AS for 5årsbefaring av sameiets fellesområder i byggetrinn 1. Befaringen er gjennomført som stikkprøver, basert på faglige vurderinger og tidligere reklamasjoner. Den har gitt en rapport med flere forhold som må følges opp videre. Noen saker er avklart eller lukket, mens øvrige følges opp av styret. Befaring av byggetrinn 2 planlegges i år.
- **Øvrige reklamasjonssaker:** I tillegg til de større sakene har styret fulgt opp flere andre reklamasjoner, blant annet saker knyttet til fukt, tak og fasader, samt tekniske forhold og forhold utendørs. Flere saker er avklart, mens noen fortsatt følges opp. En samlet oversikt er tidligere delt i eget regneark.

Juridisk bistand (reklamasjoner)

For å sikre korrekt håndtering av reklamasjonssakene og ivareta sameiets rettigheter, har styret benyttet juridisk bistand i flere av sakene nevnt over. Dette har medført betydelig arbeid knyttet til dokumentasjon, koordinering og formell oppfølging overfor utbygger og involverte parter. Kostnader til juridisk bistand er i hovedsak dekket av Tryg Forsikring gjennom sameiets rettshjelpsforsikring.

Advokaten har, basert på gjennomførte utbedringer og uavhengige vurderinger fra Norconsult, gitt følgende tilbakemelding til utbygger Bergerveien 24 AS:

Åkerholmen boligsameie viser til tidligere korrespondanse om feil og mangler, primært utfordringer ved varme- og ventilasjonsanlegget. Vi oppfatter senere tids dialog og siste oppdatering fra Petter Nome slik at feil og mangler er rettet og at varme- og ventilasjonsanlegget nå fungerer og er uten mangler. Åkerholmen boligsameie har i tillegg fått siste status vurdert av Norconsult, som opplyser at de ikke kan se at det er noen feil eller mangler ved varme- og ventilasjonsanlegget nå lenger. Det er påpekt en del mangler ved FDV, men det forutsetter vi at utbygger og PEAB følger opp i tråd med de siste inngåtte avtaler omkring dette. I og med at det nå ikke lenger kan ses å foreligge noen mangler, vil det ikke bli tatt rettslige skritt mot utbygger og garantisten. Dette til orientering. Vi forventer at de avtaler som er inngått løpende om oppfølging og FDV følges opp i tråd med avtale.

Økonomi og regnskap

Vi har brukt mye tid, også i dette regnskapsåret, med å få på plass riktig kostnadsfordeling mellom leilighetene, rekkehus og garasjen. Regnskapet føres som et avdelingsregnskap hvor kostnadene henføres til riktig avdeling iht. våre vedtekter.

I henhold til vedtektene fordeles enkelte kostnader likt pr eierseksjon mens andre fordeles etter sameiebrøk:

- Kostnader som fordeles likt per seksjon: Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og konsulenthonorar, utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser, renovasjon, kollektivt bredbånd.
- Kostnader som fordeles etter sameiebrøk:
Dette gjelder alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene. Prosentfordelingen etter brøk er: **61,33 % leiligheter / 38,67% rekkehus**
- Kostnader som fordeles særskilt: Rekkehusene dekker 10% av kostnadene til heis og renhold. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk i hver boenhet.

Økonomiske endringer i 2025:

- økt felleskostnader leiligheter fra jan-25 på grunn av kostnadsøkning og skjevfordeling av egenkapital fra tidligere år
- endret avtalen med Asker kommune vedr. kommunale avgifter, tatt ut fastleddet for vann/avløp fra felleskostnadene for leilighetene fra juli-25. Fra og med juli-25 faktureres også leilighetene direkte fra kommunen, samme avtale som rekkehusene har hatt hele tiden
- vi har fått ny regnskapsfører som er mere ajour
- flyttet forsikringsavtalen fra Tryg over til OBOS Forsikring. Prisstigning fra 2024 til 2025 var på ca kr 200.000 (for 2026 er prisstigningen kun på noen få prosent, men egenandelen har økt til kr 12.000).
- viderefakturering til Åkergløden Boligsameiet som skal dekke sin andel av felles driftskostnader
- se oversikt over kostnader mot budsjett i vedlagte fil

Styret har bevisst ikke fremforhandlet nye avtaler med ulike leverandører, da vi må beholde de opprinnelige leverandørene gjennom reklamasjonstiden. For byggetrinn 2 går denne ut til neste år.

Vedlikehold

I forbindelse med 5-års befaring utført av takstmenn ble det klart for styret at vi ikke har tilfredsstillende plan for vedlikehold. Styret har derfor startet et arbeid med å etablere en vedlikeholdsplan for sameiet. Dette vil være et kontinuerlig arbeid de neste årene etter som styret opparbeider seg erfaring.

Styre presiserer at sameiet har gode avtaler med leverandører og at dette inkluderer regelmessig service på de tekniske anleggene. I tillegg har vi god vaktmestertjeneste gjennom ABVK som utfører mindre reparasjoner og tilsyn ihht. en vaktmesterplan.

Sameiets vedlikeholdsplan vil inneholde regelmessig gjennomgang av sameiets fellesarealer ute og inne ved bruk av sjekklister slik at løpende vedlikehold kan identifiseres og planlegges. Noe arbeid vil bli utført på dugnad, annet arbeid vil bli utført av profesjonelle. I tillegg vil vedlikeholdsplanen inneholde oversikt over fremtidig vedlikehold med indikasjon på tidsintervall slik at dette kan budsjetteres. Typisk fremtidig vedlikehold vil være vedlikehold av tak, utvendig kledning og større utskiftninger på teknisk anlegg osv.

Beboeraktivitet

Dugnad

I løpet av 2025 ble det arrangert to dugnader. I tillegg er det lagt ned mange timers dugnadsarbeid av beboere på eget initiativ.

Styret ønsker å rette en stor takk til alle som har bidratt med sin tid og innsats for å forbedre fellesområdene – både gjennom organiserte dugnader og ved annen frivillig innsats, som også blant annet tilrettelegging av skøytebane for barna. Denne innsatsen bidrar til et godt bomiljø og reduserer sameiets vedlikeholdsutgifter.

Julegrantenning

Årets julegrantenning ble arrangert lørdag 29. november og ble en stor suksess, med over 100 påmeldte barn. Julemusikk fra Asker musikkorps, gløgg, julekaker og besøk av selveste julenissen bidro til svært god stemning.

Styrets ansvarsområde

Avslutningsvis ønsker vi å minne om at sameiets ansvar, dvs. det styret skal jobbe med, som regel stopper ved inngangsdøren for den enkelte leilighet/rekkehus. Unntakene er forhold som kan få betydning for felles bygningsmasse eller fellesarealer, som f.eks. stor vannlekkasje, eller utkobling av brannvarsler, større reklamasjoner.

Styrets håp er at flere bruker egen FDV, som skal følge boligen ved overtakelse, før henvendelse rettes til styret. Dette vil gi nytt styre bedre mulighet til å utføre sitt verv i henhold til sameiets vedtekter.

Vi ber også alle sette seg godt inn i vedtatte husordensregler, som er laget for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 3659242. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten/rekkehuset, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha egen forsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 129 176.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrende felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826420952, KLIENTNR. 2570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 819 666	5 968 646	6 840 158	6 729 000
Ladeinntekter elbil		318 927	188 328	240 000	240 000
Andre inntekter	3	-301 116	120 553	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 837 477	6 277 527	7 110 158	6 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-6 409	-56 400	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger		-25 750	-25 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-15 250	-16 000	-16 068
Forretningsførerhonorar		-193 180	-185 750	-194 000	-202 991
Konsulenthonorar		-195 396	-221 600	-262 000	-262 000
Drift og vedlikehold	7	-1 015 066	-1 600 631	-1 190 000	-1 325 680
Forsikringer		-664 695	-459 958	-576 000	-678 299
Kommunale avgifter	8	-1 831 646	-2 100 244	-2 274 536	-1 340 000
Energi/fyring	9	-437 875	-185 209	-720 000	-720 000
TV- anlegg/bredbånd		-464 508	-232 254	-458 160	-471 905
Andre driftskostnader	10	-659 673	-765 717	-672 000	-679 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 959 687	-6 148 772	-6 819 096	-6 152 593
DRIFTSRESULTAT		877 789	128 755	291 062	846 407
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	88 795	82 196	0	0
Finanskostnader	12	-2 628	-987	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		86 167	81 209	0	0
ÅRSRESULTAT		963 956	209 964	291 062	846 407
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		963 956	209 964		

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826420952, KLIENTNR. 2570

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		0	25 750
SUM ANLEGGSMIDLER		0	25 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		831	96 868
Forskuddsbetalte kostnader		10 833	12 743
Andre kortsiktige fordringer	13	294 239	382 664
Driftskonto OBOS-banken		977 838	397 678
Sparekonto OBOS-banken		1 144 030	1 058 364
Sparekonto OBOS-banken II		1 295 283	1 248 535
SUM OMLØPSMIDLER		3 723 053	3 196 852
SUM EIENDELER		3 723 053	3 222 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 129 176	2 165 220
SUM EGENKAPITAL		3 129 176	2 165 220
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 500	91 644
Leverandørgjeld		467 377	965 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		593 877	1 057 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 723 053	3 222 602
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 16.03.2026			
Styret i Åkerholmen Boligsameie			
Hilde Kristine Fossum	Iris Pretorius	Kristin Johannessen	
Hanie Angelica Khazan	Daniella Alia Gulbrandsen		

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	1 074 902
Felleskost brøk	3 160 146
Felleskost likt	542 400
Felleskost likt	1 248 457
Garasjeplass	335 600
Internett	458 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 819 666

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling av fastledd for Q3 og Q4	-301 116
SUM ANDRE INNETEKTER	-301 116

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-56 400**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-400 000
-------------------------	-----------------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 500
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-15 500
-----------------------------	----------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 073
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-78 130
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-221 954
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 306
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-235 050
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 631
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 738
------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-70 893
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	16 000
-------------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 291
-----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 015 066
---------------------------------	-------------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 182 113
----------------------	------------

Renovasjonsgebyr	-649 533
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 831 646
-------------------------------	-------------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-437 875
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-437 875
----------------------------	-----------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 615
-----------------------------	---------

Håndverktøy	-3 861
-------------	--------

Diverse utstyr	-1 779
----------------	--------

Vaktmestertjenester	-171 840
Vakthold	-6 600
Renhold ved firmaer	-247 320
Snørydding	-134 443
Andre driftskostnader	-36 458
Trykksaker	-540
Gave, fradragsberettiget	-585
Bank- og kortgebyr	-4 902
Øreavrunding	-22
Velferdskostnader	-31 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-659 673

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	2 752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
Andre renteinntekter	693
SUM FINANSINTEKTER	88 795

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 628
SUM FINANSKOSTNADER	-2 628

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Akersgløden AS - faktureres i 2026	178 271
VB Drift AS	54 765
Fakturerestil beboer	23 178
Utlegg skadesaker - innbetalt i 2026	38 025
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	294 239

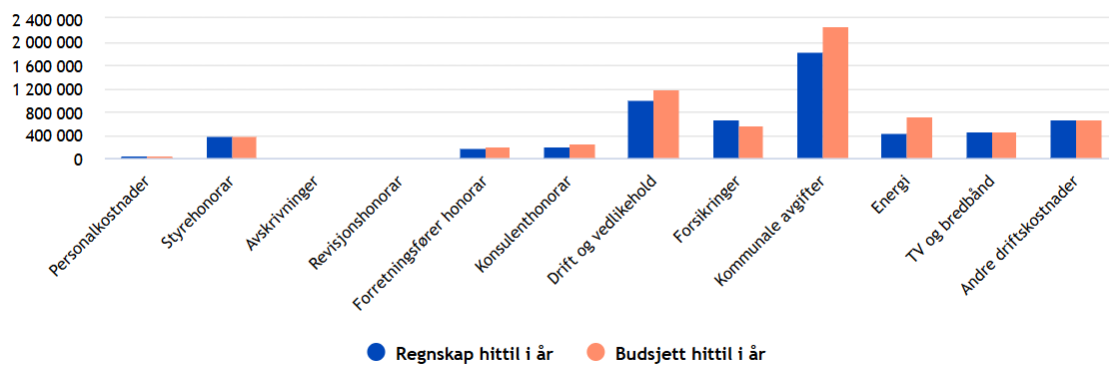
NOTE: 14**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2025	2024
Andel rekkehus	1 673 296	1 743 339
Andel leiligheter	797 494	-79 033
Andel parkering	658 385	500 914
SUM EGENKAPITAL	3 129 175	2 165 220

Dette er en internfordeling av egenkapital grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Vedlegg 2 til sak 4. Årsrapport og årsregnskap

Kostnader regnskap/budsjett hittil i år



VEDTEKTER

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 188 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene)
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 167 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen)
- 1 næringsseksjon for boder nr. 168 (heretter bodseksjonen)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune.

Boligseksjonene består av 50 rekkehus, snr. 1-50 (heretter rekkehus) og 136 leiligheter, snr. 51-166 og 169-188 (heretter leiligheter).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av hageparseller for rekkehusene (t.o.m. hekk), markterrasser for leiligheter på bakkeplan, boder og parkeringsplasser for parkeringsseksjonen eller annet som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen og bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest to dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Adkomst til kjeller via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i hus F, jf. pkt. 12.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 167.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Bergerveien 24 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-1-6 Bilpoolordning

(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Bergerveien 24 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1-6 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen skal ikke regnes med i sameiebrøken for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 51-166 og 169-188) eller til rekkehusene (snr. 1-50). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningssmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/reinhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 168. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Bodseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 12.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 144 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/144 av seksjonsnummer 167.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Åkerholmen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 167, med mindre Åkerholmen Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)

(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 168.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Åkerholmen bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 168, med mindre Åkerholmen bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Felles adkomst, bruk, drift og vedlikehold av Åkerholmen boligsameie og hus F

13-1 Tinglyst erklæring

Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Adkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til

bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

Hus F skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren til Åkerholmen boligsameie.

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold

Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS

Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Åkerholmen boligsameie er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Bergerveien 24 AS til Åkerholmen boligsameie i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Bergerveien 24 AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Åkerholmen boligsameie totale BRA mot områdets totale BRA. Utrekning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Åkerholmen boligsameie å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

15-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Gnr. 32, Bnr. 274 Asker
 Vedlegg pkt. 4 i reseksjoneringsøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere Gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	32/274/1	B		136 BG
2	32/274/2	B		136 BG
3	32/274/3	B		136 BG
4	32/274/4	B		136 BG
5	32/274/5	B		136 BG
6	32/274/6	B		136 BG
7	32/274/7	B		104 BG
8	32/274/8	B		136 BG
9	32/274/9	B		136 BG
10	32/274/10	B		136 BG
11	32/274/11	B		136 BG
12	32/274/12	B		104 BG
13	32/274/13	B		136 BG
14	32/274/14	B		136 BG
15	32/274/15	B		104 BG
16	32/274/16	B		136 BG
17	32/274/17	B		136 BG
18	32/274/18	B		136 BG
19	32/274/19	B		104 BG
20	32/274/20	B		104 BG
21	32/274/21	B		104 BG
22	32/274/22	B		104 BG
23	32/274/23	B		104 BG
24	32/274/24	B		104 BG
25	32/274/25	B		104 BG
26	32/274/26	B		104 BG
27	32/274/27	B		136 BG
28	32/274/28	B		136 BG
29	32/274/29	B		104 BG
30	32/274/30	B		104 BG
31	32/274/31	B		104 BG
32	32/274/32	B		104 BG
33	32/274/33	B		104 BG
34	32/274/34	B		104 BG
35	32/274/35	B		104 BG
36	32/274/36	B		104 BG
37	32/274/37	B		136 BG
38	32/274/38	B		136 BG
39	32/274/39	B		136 BG
40	32/274/40	B		136 BG
41	32/274/41	B		136 BG
42	32/274/42	B		104 BG
43	32/274/43	B		104 BG
44	32/274/44	B		104 BG
45	32/274/45	B		104 BG
46	32/274/46	B		104 BG
47	32/274/47	B		136 BG

48	32/274/48	B	136 BG
49	32/274/49	B	136 BG
50	32/274/50	B	136 BG
51	32/274/51	B	81 G
52	32/274/52	B	40 G
53	32/274/53	B	69 G
54	32/274/54	B	83 G
55	32/274/55	B	67 G
56	32/274/56	B	80 G
57	32/274/57	B	81
58	32/274/58	B	40
59	32/274/59	B	69
60	32/274/60	B	83
61	32/274/61	B	67
62	32/274/62	B	80
63	32/274/63	B	81
64	32/274/64	B	40
65	32/274/65	B	69
66	32/274/66	B	83
67	32/274/67	B	67
68	32/274/68	B	80
69	32/274/69	B	81
70	32/274/70	B	40
71	32/274/71	B	69
72	32/274/72	B	83
73	32/274/73	B	67
74	32/274/74	B	80
75	32/274/75	B	126
76	32/274/76	B	112
77	32/274/77	B	114 G
78	32/274/78	B	82 G
79	32/274/79	B	114 G
80	32/274/80	B	114
81	32/274/81	B	82
82	32/274/82	B	114
83	32/274/83	B	114
84	32/274/84	B	82
85	32/274/85	B	114
86	32/274/86	B	114
87	32/274/87	B	82
88	32/274/88	B	114
89	32/274/89	B	124
90	32/274/90	B	118
91	32/274/91	B	114 G
92	32/274/92	B	82 G
93	32/274/93	B	114 G
94	32/274/94	B	114
95	32/274/95	B	82
96	32/274/96	B	114
97	32/274/97	B	114

98	32/274/98	B	82
99	32/274/99	B	114
100	32/274/100	B	114
101	32/274/101	B	82
102	32/274/102	B	114
103	32/274/103	B	124
104	32/274/104	B	118
105	32/274/105	B	83 G
106	32/274/106	B	40 G
107	32/274/107	B	69 G
108	32/274/108	B	84 G
109	32/274/109	B	40 G
110	32/274/110	B	79 G
111	32/274/111	B	83
112	32/274/112	B	40
113	32/274/113	B	69
114	32/274/114	B	84
115	32/274/115	B	40
116	32/274/116	B	79
117	32/274/117	B	83
118	32/274/118	B	40
119	32/274/119	B	69
120	32/274/120	B	84
121	32/274/121	B	40
122	32/274/122	B	79
123	32/274/123	B	123
124	32/274/124	B	128
125	32/274/125	B	40
126	32/274/126	B	79
127	32/274/127	B	124
128	32/274/128	B	87
129	32/274/129	B	45 G
130	32/274/130	B	44 G
131	32/274/131	B	65 G
132	32/274/132	B	43 G
133	32/274/133	B	43 G
134	32/274/134	B	62
135	32/274/135	B	44
136	32/274/136	B	65
137	32/274/137	B	43
138	32/274/138	B	43
139	32/274/139	B	62
140	32/274/140	B	44
141	32/274/141	B	65
142	32/274/142	B	43
143	32/274/143	B	43
144	32/274/144	B	62
145	32/274/145	B	44
146	32/274/146	B	65
147	32/274/147	B	43

148	32/274/148	B	43
149	32/274/149	B	45 G
150	32/274/150	B	44 G
151	32/274/151	B	65 G
152	32/274/152	B	43 G
153	32/274/153	B	43 G
154	32/274/154	B	63
155	32/274/155	B	44
156	32/274/156	B	65
157	32/274/157	B	43
158	32/274/158	B	43
159	32/274/159	B	63
160	32/274/160	B	91
161	32/274/161	B	62
162	32/274/162	B	43
163	32/274/163	B	63
164	32/274/164	B	91
165	32/274/165	B	62
166	32/274/166	B	43
167	32/274/167	N	144 B
168	32/274/168	N	136 B
169	32/284/1	B	43 G
170	32/284/2	B	43 G
171	32/284/3	B	66 G
172	32/284/4	B	44 G
173	32/284/5	B	45 G
174	32/284/6	B	43
175	32/284/7	B	43
176	32/284/8	B	65
177	32/284/9	B	44
178	32/284/10	B	62
179	32/284/11	B	43
180	32/284/12	B	43
181	32/284/13	B	65
182	32/284/14	B	44
183	32/284/15	B	62
184	32/284/16	B	43
185	32/284/17	B	43
186	32/284/18	B	65
187	32/284/19	B	44
188	32/284/20	B	62

15 999



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 211
SAMEIET ÅKERGLØDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ÅKERGLØDEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. juni kl. 10:00 og lukker 29. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/211>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ÅKERGLØDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Markus Sandstad

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jenny Berstad

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Åkergløden_Revisors beretning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,- .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,- .

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da årets revisor er utbyggers, anbefales det at borettslaget bytter til en som OBOS Eiendomsforvaltning samarbeider med. Både på grunn av leveringstid og pris.

OBOS Eiendomsforvaltning samarbeider med E&Y, PwC og BDO. Av disse har styret valgt BDO.

Forslag til vedtak

BDO velges som revisor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Eikebø

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jenny Berstad
- Kristoffer Bjørnøy Weaver

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Ørneberg
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Åkergløden 2024

Innledning

Styret i Sameiet Åkergløden legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over sameiets økonomi, drift og aktiviteter gjennom året.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt fokus på å sikre god drift og vedlikehold av eiendommen, samt å videreføre nødvendige serviceavtaler. De fleste eksisterende avtaler er videreført, men det er gjort et bytte av leverandør for renhold og matter til Asker og Bærum Vaktmesterkompani, som vi har hatt gode erfaringer med så langt.

Kommunikasjon med beboerne har i hovedsak foregått via plattformen Vibbo.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 96 305,-

Nøkkeltall fra regnskapet:

- **Inntekter (felleskostnader):** kr 788 389
- **Driftskostnader:** kr 885 949
- **Årsresultat:** kr -96 305

Vedlikehold og drift

Det er gjennomført ordinært vedlikehold, inkludert service på heis- og ventilasjonsanlegg.

Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 er lagt opp med uendrede felleskostnader, men det nye styret må vurdere en økning av felleskostnadene for å ta igjen underskuddet fra 2024.

SAMEIET ÅKERGLØDEN
ORG.NR. 829 603 772, KUNDENR. 211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	788 389	788 000	816 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		788 389	788 000	816 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Arbeidsgiveravgift				-4 000
Styrehonorar				-30 000
Forretningsførerhonorar		-39 573	-40 000	-83 000
Konsulenthonorar	3	-3 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-121 466	-120 000	-150 000
Forsikringer		-50 810	-51 000	-54 000
Kommunale avgifter	5	-226 493	-223 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 536	-2 500	-2 500
Andre driftskostnader	6	-442 072	-330 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-885 949	-771 500	-1 028 500
DRIFTSRESULTAT		-97 560	16 500	-212 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 255	0	1 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 255	0	1 300
ÅRSRESULTAT		-96 305	0	-211 200
Overføringer:				
Udekket tap		-96 305		

SAMEIET ÅKERGLØDEN
ORG.NR. 829 603 772, KUNDENR. 211

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 229	0
Andre kortsiktige fordringer	8	1 876	0
Driftskonto OBOS-banken		461 351	0
SUM OMLØPSMIDLER		468 456	0
SUM EIENDELER		468 456	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-96 305	0
SUM EGENKAPITAL		-96 305	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 115	0
Leverandørgjeld		150 850	0
Annen kortsiktig gjeld	10	374 795	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		564 761	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		468 456	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.05.2025
Styret i Sameiet Åkergløden

Markus Linde Sandstad

Tobias Skjævestad

Fredrik Auke Lundstuen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	788 389
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	788 389

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	-3 000

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 466

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 282
Renovasjonsavgift	-109 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 493

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-65 250
Renhold ved firmaer	-7 902
Andre fremmede tjenester	-367 323
Kontor- og datarekvisita	-431
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-1 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 072

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 255
SUM FINANSINTEKTER	1 255

NOTE: 8**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite fakurert felleskostnader	1 876
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 876

NOTE: 9**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-374 795
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-374 795

Til årsmøtet i Sameiet Åkergløden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Åkerglødens årsregnskap som viser et underskudd på kr 96 305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Slependen, 5. juni 2025

Echas Revisjon AS



Erik Christoffersen

Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.06.25

Selskapsnummer: 211 Selskapsnavn: SAMEIET ÅKERGLØDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Markus Sandstad

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jenny Berstad

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,- .

For

Mot

Sak 6 Valg av revisor

BDO velges som revisor.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jørgen Eikebø

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jenny Berstad

Kristoffer Bjørnøy Weaver

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Martine Ørneberg



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 15.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.26

Selskapsnummer: 2570 Selskapsnavn: ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Aamothe er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Iris Pretorius er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

For

Mot

Sak 6 Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

Årsmøtet vedtar sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie med tilhørende nye eierbrøker og vedtekter, og gir styret fullmakt til å gjennomføre sammenslåingen.

For

Mot

Sak 7 Varmepumpe rekkehus vedtektsendring

Årsmøtet vedtar ny vedtektsbestemmelse § X «Varmepumper i rekkehus» slik den fremgår av innkallingen, med tilhørende retningslinjer fastsatt/forvaltet av styret.

For

Mot

Sak 8 Etablering av eget område for hageavfall

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer et felles område for hageavfall, inkludert nødvendige praktiske løsninger og kostnadsestimater, med mål om å ha ordningen på plass innen neste hagesesong.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Koppang

Jeevananthan Kesavan

Tord Valved

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ermin Konjhodzic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Øystein Glosli

Roy-Petter Hestsveen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 826420952

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 09:00 til 18. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 15. april 2026, Teamsmøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helge Aamoth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Iris Pretorius er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie ligger i samme boligkompleks. Byggene er satt opp samtidig som ett prosjekt, men området ble organisert som to eierseksjonssameier på grunn av at en investor kjøpte opp en blokk for utleie. I ettertid er seksjonene investoren kjøpte opp solgt ut, slik at sameiet i dag drives som et ordinært eierseksjonssameie.

De to sameiene har mye felles infrastruktur, og det er omfattende fakturering mellom sameiene (fra Åkerholmen til Åkergløden).

Sammenslåing er gunstig av flere grunner. Det gjelder både organisatorisk og økonomisk.

De største besparelsene vil ligge i rimeligere organisasjon (forretningsførsel, revisjon og styrehonorar) men det er også mulig å få enkelte andre besparelser.

I tillegg vil styret spares for mye tid ved å ikke måtte påse at kostnader viderefaktureres. Det anslås at kostnadene ved sammenslåingen er spart inn i løpet av 3-4 år.

Proessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, men det er enkelte ulikheter. Åkerholmen har bestemmelser som sier noe om kostnadsfordeling mellom blokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse som må videreføres.

I tillegg er det enkelte kostnader som i vedtektene til Åkerholmen er bestemt at skal likedeles og ikke fordeles etter brøk som det er i Åkergløden. Dette gjelder:

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og TV

En slik endring av vedtektene vil måtte vedtas med full tilslutning fra seksjonseierne. Etter vår vurdering bør dette være uproblematisk. Seksjonseierne i Åkergløden er de som vil spare desidert mest på en sammenslåing av sameiene.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing vil egenkapitalen i de to sameiene avregnes slik at alle seksjonseiere går inn med like mye egenkapital pr kvadratmeter BRA (eierbrøk).

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 32, bnr. 274, snr. 1-186 i Asker kommune.

Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie med tilhørende nye eierbrøker og vedtekter, og gir styret fullmakt til å gjennomføre sammenslåingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Varmepumpe rekkehus vedtektsendring

Styret har mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere i rekkehus om at boligene blir svært varme i sommerhalvåret. Tiltak som lufting og solskjerming (inkl. utvendige screens) oppleves av flere som

utilstrekkelige på de varmeste dagene. Styret mener derfor det er behov for å åpne for en løsning som kan gi bedre og mer kontrollert avkjøling, og samtidig energieffektiv oppvarming resten av året.

Sameiet har hatt befaring med en leverandør som vurderer at varmepumper egner seg godt for våre rekkehus, og at løsningen kan installeres på en ryddig måte ved korrekt montering. Styret ønsker mest mulig likhet i utførelse, men erkjenner at rekkehusene har ulik utforming (midt/ende, to- og tre-etasjer), og at tekniske forhold gjør helt lik plassering vanskelig i alle tilfeller.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene slik at varmepumper i rekkehus kan tillates etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret, og i samsvar med sameiets retningslinjer. Formålet er å gi beboere i rekkehus mulighet til å installere varmepumpe, samtidig som sameiet sikres mot ansvar for installasjon, drift, vedlikehold og eventuelle ulemper/skader.

Merk: Forslaget gjelder kun rekkehus. Leilighetsbygg omfattes ikke av denne saken.

Forslag til vedtektsendring:

Varmepumper i rekkehus

Varmepumper i rekkehus kan installeres etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret og i samsvar med sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Seksjonseier har:

- fullt ansvar for installasjon, drift, vedlikehold og utskifting
- ansvar for skader på bygg/kledning, ved felles fasadearbeider eller annet felles vedlikehold, kan styret kreve midlertidig eller permanent demontering; kostnader bæres av seksjonseier og demontering skal ikke forsinke arbeidet.
- plikt til tilbakeføring ved demontering/evt. salg av bolig hvor ny eier ikke vil ha varmepumpe

Sameiet har intet ansvar for varmepumpene eller følger av disse.

Styrets innstilling

På bakgrunn av flere henvendelser fra rekkehuseiere støtter styret at varmepumper kan installeres i rekkehusene. Skriftlig forhåndsgodkjenning må fås fra styret før montering kan gjøres og bekostes full ut av seksjonseier. Tiltaket må være i samsvar med til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny vedtektsbestemmelse § X «Varmepumper i rekkehus» slik den fremgår av innkallingen, med tilhørende retningslinjer fastsatt/forvaltet av styret.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Etablering av eget område for hageavfall

Fremmet av: Magnus Karlsen

Bakgrunn

I dag finnes det ingen felles løsning i sameiet for håndtering av hageavfall. Dette fører til at beboere enten må kaste hageavfall i restavfall, noe som verken er miljøvennlig eller ønskelig, eller at hver enkelt må transportere avfallet til gjenvinningsstasjonen på egen hånd. Flere beboere har uttrykt et ønske om en mer praktisk og bærekraftig løsning.

Forslag

Styret bes om å utrede og etablere et egnet område på sameiets fellesareal hvor beboere kan legge hageavfall, som gress, kvister, blader og mindre busker. Løsningen kan for eksempel være:

- Et avgrenset og merket område for midlertidig oppsamling av hageavfall
- Regelmessig bortkjøring bestilt av sameiet (f.eks. vår og høst)
- Alternativt bruk av kompostbing(er) dersom dette viser seg hensiktsmessig

Begrunnelse

- En felles løsning vil gjøre det enklere for beboere å håndtere hageavfall på en korrekt måte.
- Reduserer unødvendig bruk av restavfall.
- Et mer miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere samlet avfallsmengde.
- Mindre behov for at beboere selv må kjøre til gjenvinningsstasjon.
- Bedrer estetikk og orden i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil jobbe med å finne praktiske løsninger for dette.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer et felles område for hageavfall, inkludert nødvendige praktiske løsninger og kostnadsestimater, med mål om å ha ordningen på plass innen neste hagesesong.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jeevananthan Kesavan (39 stemmer)

Tord Valved (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jeevananthan Kesavan

Andreas Koppang

Tord Valved

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ermin Konjhodzic (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ermin Konjhodzic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Glosli (57 stemmer)

Roy-Petter Hestsveen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein Glosli

Roy-Petter Hestsveen

Åkerholmen Boligsameie

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av årsmøtet 25.mars 2022

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Reglene er å anse som et supplement til sameiets [vedtekter](#).

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Alle seksjonseiere skal bruke både egen boenhet og fellesarealene slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller urimelig eller unødvendig ulempe eller ubehag.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og ellers mellom kl. 23.00 og 10.00.

Dette innebærer også huslig støy slik som sentrifugering i vaskemaskin, bruk av tørketrommel, høy musikk/TV etc. Ta hensyn til dine naboer!

Når du er vert for større private arrangementer, bør du varsle naboer i god tid og holde vinduer og dører lukket under arrangementet. Du plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper og tomemballasje) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Boring med drill, banking i vegg, plenklipping eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 07.00 til 21.00 samt lørdag fra kl. 10.00 til 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene innendørs og utendørs og bidra til at det holdes pent og ryddig.

Innendørs

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ eller lignende, eventuelt må en bruke tette plastbokser på gulv. Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder som ganger, for eksempel barnevogner, sykler, sko/skostativ, etc. Dette fordi arealer utenfor inngangsdørene fungerer som adkomstveier for nødetater ved alvorlige hendelser, hvor slike gjenstander vil være til hinder. Styret kan fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Utendørs

Når du bruker fellesarealene utendørs må du ta hensyn til andre beboere. Du må selv rydde opp etter deg og påse at din bruk ikke sjenerer naboer.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader.

4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER

Beboere skal holde orden på egen balkong/terrasse/platting. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget, da dette medfører risiko for brann og annen skade på mennesker eller eiendom.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Se [vedtektenes](#) pkt. 3-1 for nærmere informasjon. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes, men slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer.

5. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

I hver boligenhet er det montert en eller flere røykvarslere i taket. I leilighetsbyggene er disse koblet til et felles brannvarslingsanlegg. Det er strengt forbudt å fjerne, dekke til, flytte eller på annen måte sette røykvarslerne ut av funksjon. Gjør du det, kan din egen og andres røykvarslere bli koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel, jf. punkt 3 over.

Du må bruke kjøkkenventilator og være til stede når du lager mat på komfyren. Dersom du bor i et leilighetsbygg og røykvarsleren din går uten at det er brann, må du raskest mulig gå til branntavla ved inngangsdøra og skru av varsleren. Dersom varsleren står på mer enn to minutter (på branntavla kan du få ett ekstra minutt ved å trykke på en knapp), tilkalles brannvesenet, noe som fører til store, unødvendige utgifter. Røykvarslere i rekkehus er ikke koblet til brannvesenet.

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjons-etatens [anbefalinger](#) om kildesortering skal følges.

Avfall skal ikke etterlates utenfor beholderne! Dersom beholderne er fulle, må du ta søppelet tilbake i boligen og kaste det når det igjen er plass i beholderne. Søppelbilene tar bare med avfall fra beholderne, ikke noe som står utenfor.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må du unngå eller fjerne søl omkring avfallsbeholderne umiddelbart. Derfor skal du heller ikke hensette avfall i fellesarealene eller utenfor din egen inngangsdør/på balkong.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet på husholdningsavfall og papir. Glass- og metallbeholdere er plassert separat over bakken. Byggeavfall, spesialavfall og annet større avfall, inkludert større mengder papp, skal du levere til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er [Yggeset gjenvinningsstasjon](#) i Heggedal.

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

Varsel om eierskifte eller utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og epostadresse til ny seksjonseier eller leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har informert om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker og dens kontakinformasjon under "Min bolig" på sameiets hjemmeside (Vibbo).

8. HEIS

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen! Dersom du blir stående fast, bruk alarmknappen i heisen. Oppdager du andre feil med heisen, meld fra til styret på e-post (aakerholmen@styrerrommet.no).

9. POSTKASSER

Den enkelte seksjonseier skal påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

10. VANN OG AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller som på annen måte kan påvirke fellesanlegget i sameiet må kun utføres av autoriserte firmaer. Ved arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg eller utskiftning av sanitære armaturer, må det kun benyttes typegodkjente produkter på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter, overslag av kaldtvann og annen skade.

Uvedkommende gjenstander (Q-tips, engangstørkekluter, bomull, tamponger og liknende) skal ikke kastes i vask eller WC, da avløpsrørene kan tilstoppes.

11. GJESTEPARKERING OG GARASJE

Som vedlegg til sameiets vedtekter er vedtekter for Åkerholmen garasjesameie, samt oversikt over nummerering av p-plasser og fordeling av boder. Disse er lagret på sameiets hjemmeside (Vibbo) under temaet "Garasje og parkering".

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen. De 13 andre parkeringsplassene disponeres av barnehagen, men kan brukes av enhver utenom barnehagens åpningstider. Gjesteplassene er ment for gjester. Retningslinjer for bruk av gjesteparkering finnes på Vibbo under tema «Garasje og parkering».

Parkeringsplasser i garasjen skal kun brukes til parkering, og ikke til oppbevaring av gjenstander, for eksempel dekk. Se ellers [vedtektenes](#) pkt. 4-1 og egne vedtekter for Åkerholmen Garasjesameie.

Sykkelvaskerommet brukes kun til sykkelvask, ikke til parkering av sykler, oppbevaring av andre gjenstander, eller annet. Brukere bør være forsiktige med bruk av rensedmidler, olje og liknende (det oppfordres til å bruke nedbrytbare midler), og skal rengjøre rommet etter bruk.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. [vedtektenes](#) pkt. 3-2 (2). Hunder skal gå i bånd på fellesområdene, og hunder og katter skal så godt det lar seg gjøre holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Dersom du mener en nabo bryter husordensreglene eller sjenerer på annen måte, bør du først ta dette direkte opp med vedkommende. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem og gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal du rapportere skriftlig til styret. Brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet, jf. [vedtektenes](#) punkt 7.

14. ERSTATNINGSANSVAR

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Om seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skade på fellesarealene og andre bruksenheter unngås, se [vedtektenes](#) punkt 5-1.

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på [sameiets hjemmeside](#) på Vibbo eller til epostadressen aakerholmen@styrerommet.no. Styret bruker utelukkende Vibbo som informasjonskanal til beboerne. Merk at du selv må registrere deg på hjemmesiden for å motta umiddelbar varsling om meldinger som legges ut der.

VEDTEKTER

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 166 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene)
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 167 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen)
- 1 næringsseksjon for boder nr. 168 (heretter bodseksjonen)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune.

Boligseksjonene består av 50 rekkehus, snr. 1-50 (heretter rekkehus) og 116 leiligheter, snr. 51-166 (heretter leiligheter).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av hageparseller for rekkehusene (t.o.m. hekk), markterrasser for leiligheter på bakkeplan, boder og parkeringsplasser for parkeringsseksjonen eller annet som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen og bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Adkomst til kjeller via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i hus F, jf. pkt. 12.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 167.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Bergerveien 24 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-1-6 Bilpoolordning

(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Bergerveien 24 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1-6 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen skal ikke regnes med i sameiebrøken for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 51-166) eller til rekkehusene (snr. 1-50). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Rækkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 11.

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 168. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Bodseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 12.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 144 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/144 av seksjonsnummer 167.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Åkerholmen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 167, med mindre Åkerholmen

Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)

(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 168.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Åkerholmen bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 168, med mindre Åkerholmen bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Felles adkomst, bruk, drift og vedlikehold av Åkerholmen boligsameie og hus F

13-1 Tinglyst erklæring

Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Adkomstretten inkluderer også adkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

Hus F skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren til Åkerholmen boligsameie.

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold

Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS

Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Åkerholmen boligsameie er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Bergerveien 24 AS til Åkerholmen boligsameie i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Bergerveien 24 AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Åkerholmen boligsameie totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Åkerholmen boligsameie å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

15-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 274, Seksjonsnr 52	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	304 Askenga
Veiadresse:	Bergerveien 24, gatenr 1122	Valgkrets:	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.12.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	21,3 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	40/14 987
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	21 694,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/274	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/274/0/1	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/2	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/3	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/4	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/5	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/6	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/7	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/8	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/9	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/10	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/11	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/12	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/13	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/14	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/15	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/16	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/17	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/18	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/19	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/20	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/21	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/22	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/23	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/24	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/25	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/26	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/27	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/28	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/29	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/30	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/31	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/32	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/33	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/34	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/35	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/36	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/37	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/38	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/39	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/40	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/41	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/42	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/43	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/44	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/45	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/46	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/47	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/48	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/49	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/50	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/51	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/52	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/53	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/54	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/55	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/56	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/57	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/58	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/59	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/60	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/61	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/62	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/63	0,0
		Mottaker	3203/32/274/0/64	0,0

Mottaker	3203/32/274/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/132	0,0

Mottaker	3203/32/274/0/133	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/134	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/135	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/136	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/137	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/138	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/139	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/140	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/141	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/142	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/143	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/144	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/145	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/146	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/147	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/148	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/149	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/150	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/151	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/152	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/153	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/154	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/155	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/156	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/157	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/158	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/159	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/160	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/161	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/162	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/163	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/164	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/165	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/166	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/167	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/168	0,0

Seksjonering	Forretning:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/30	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/98	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/158	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/159	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/160	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/161	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/162	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/163	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/164	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/165	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/166	0,0

			Etablert/Endret	3203/32/274/0/167	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/168	0,0
Feilretting	Forretning:	03.12.2020	Avgiver	3203/32/274	-2 812,8
	Matrikkelført:	03.12.2020	Mottaker	3203/32/274/0/1	42,1
			Mottaker	3203/32/274/0/2	40,1
			Mottaker	3203/32/274/0/3	42,0
			Mottaker	3203/32/274/0/4	42,0
			Mottaker	3203/32/274/0/5	40,1
			Mottaker	3203/32/274/0/6	40,1
			Mottaker	3203/32/274/0/7	43,0
			Mottaker	3203/32/274/0/8	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/9	32,9
			Mottaker	3203/32/274/0/10	32,9
			Mottaker	3203/32/274/0/11	32,9
			Mottaker	3203/32/274/0/12	34,7
			Mottaker	3203/32/274/0/13	47,3
			Mottaker	3203/32/274/0/14	45,3
			Mottaker	3203/32/274/0/15	47,3
			Mottaker	3203/32/274/0/16	47,3
			Mottaker	3203/32/274/0/17	45,2
			Mottaker	3203/32/274/0/18	45,1
			Mottaker	3203/32/274/0/19	47,4
			Mottaker	3203/32/274/0/20	35,3
			Mottaker	3203/32/274/0/21	33,7
			Mottaker	3203/32/274/0/22	33,7
			Mottaker	3203/32/274/0/23	33,7
			Mottaker	3203/32/274/0/24	35,2
			Mottaker	3203/32/274/0/25	48,1
			Mottaker	3203/32/274/0/26	46,0
			Mottaker	3203/32/274/0/27	46,0
			Mottaker	3203/32/274/0/28	49,2
			Mottaker	3203/32/274/0/29	36,7
			Mottaker	3203/32/274/0/30	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/31	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/32	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/33	37,5
			Mottaker	3203/32/274/0/34	30,2
			Mottaker	3203/32/274/0/35	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/36	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/37	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/38	35,1
			Mottaker	3203/32/274/0/39	37,5
			Mottaker	3203/32/274/0/40	35,5
			Mottaker	3203/32/274/0/41	33,9
			Mottaker	3203/32/274/0/42	33,9
			Mottaker	3203/32/274/0/43	34,0
			Mottaker	3203/32/274/0/44	42,4
			Mottaker	3203/32/274/0/45	41,1
			Mottaker	3203/32/274/0/46	42,4
			Mottaker	3203/32/274/0/47	43,2
			Mottaker	3203/32/274/0/48	78,0
			Mottaker	3203/32/274/0/49	70,4
			Mottaker	3203/32/274/0/50	33,4
			Mottaker	3203/32/274/0/51	26,3
			Mottaker	3203/32/274/0/52	21,3
			Mottaker	3203/32/274/0/53	21,3
			Mottaker	3203/32/274/0/54	21,1
			Mottaker	3203/32/274/0/55	27,9
			Mottaker	3203/32/274/0/56	26,5
			Mottaker	3203/32/274/0/77	57,1
			Mottaker	3203/32/274/0/78	42,0
			Mottaker	3203/32/274/0/79	44,8
			Mottaker	3203/32/274/0/91	57,1
			Mottaker	3203/32/274/0/92	42,0
			Mottaker	3203/32/274/0/93	44,7
			Mottaker	3203/32/274/0/105	25,6
			Mottaker	3203/32/274/0/106	21,4

Mottaker	3203/32/274/0/107	21,6
Mottaker	3203/32/274/0/108	22,3
Mottaker	3203/32/274/0/109	21,5
Mottaker	3203/32/274/0/110	25,1
Mottaker	3203/32/274/0/129	26,8
Mottaker	3203/32/274/0/130	33,4
Mottaker	3203/32/274/0/131	23,9
Mottaker	3203/32/274/0/132	15,5
Mottaker	3203/32/274/0/133	6,5
Mottaker	3203/32/274/0/149	27,3
Mottaker	3203/32/274/0/150	34,0
Mottaker	3203/32/274/0/151	33,8
Mottaker	3203/32/274/0/152	15,8
Mottaker	3203/32/274/0/153	6,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergerveien 24	H0102	Bolig	40,7	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	556,1	Rammetillatelse:	26.04.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 244,6	Igangset.till.:	28.02.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	10.02.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	2 244,6	Midl. brukstil.:	11.01.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	26
Bygningsnr:	300744356			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		506,1		506,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



oe«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S20/913

Arkivnr:
GBNR 32/274
L3592/23

Dato:
10.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/913

Delegasjonssak: 23/274

32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.2023.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Arcasa Arkitekter AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Kopi: Bergerveien 24 AS, c/o Eiendomsplan Management AS Engebrets vei 3, 0275 OSLO



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	52
Adresse	Bergerveien 24, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 22 906 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn BS9
	Delareal 22 907 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 24 503 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 597 m²
Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal 561 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_2

Delareal 1 596 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slepden
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 9 339 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Felt navn A1
	Delareal 9 192 m ²
	Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 8 438 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Felt navn A3

Delareal 2 252 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn A2

Delareal 515 m²
Bestemmelsesområde sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

Delareal 1 467 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_A4

Delareal 1 250 m²
RPHensynsonenavn H550_1
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn landskap

Delareal 1 625 m²
Formål Gatetun
Feltnavn f_GA1

Delareal 1 252 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_N5

Id 022063

Navn Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.05.1970

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/222/63_bestemmelser.pdf

Delarealer **Delareal** 130 m²
Formål Turvei



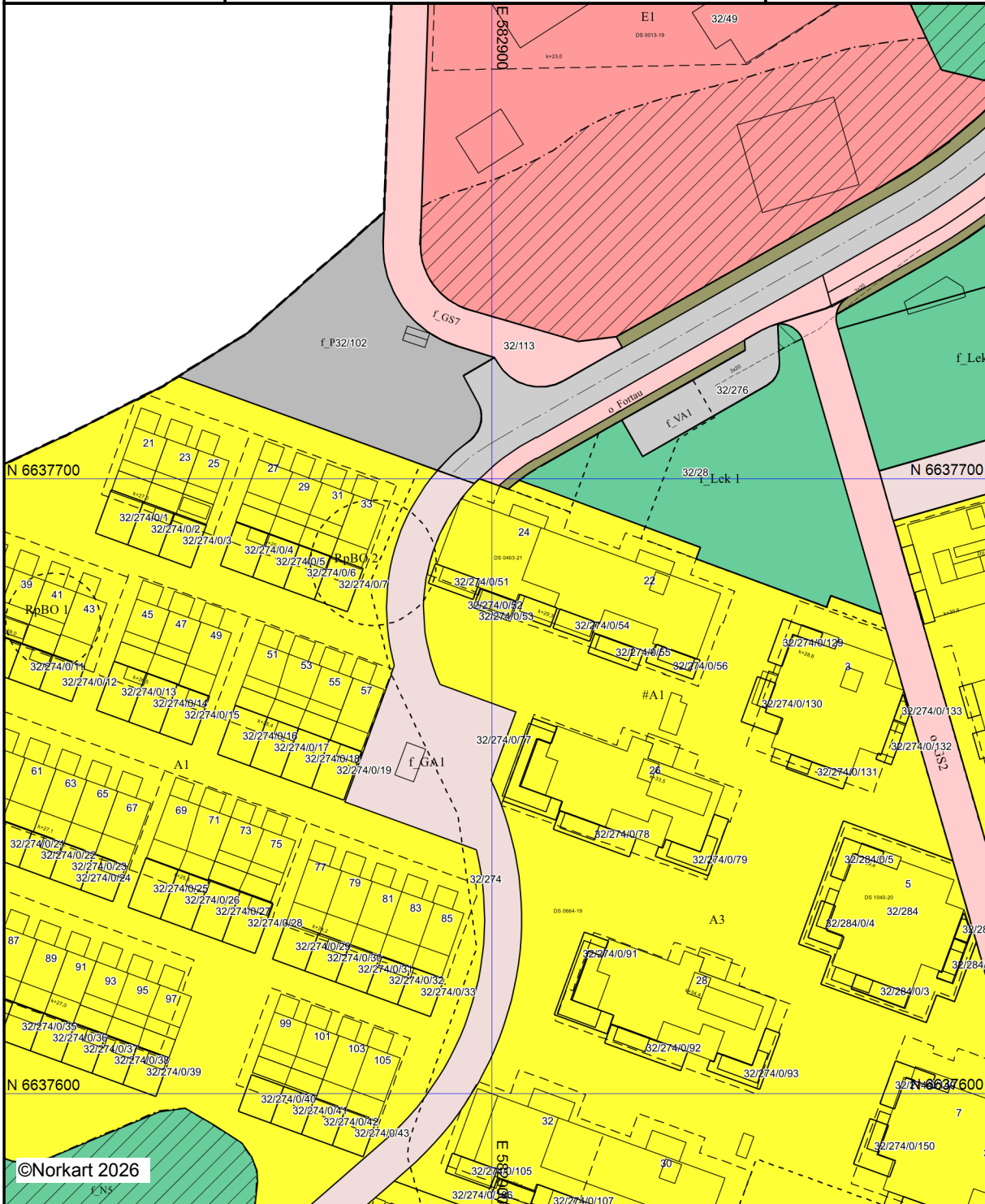
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/274/0/52
Adresse: Bergerveien 24
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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 PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.