

Velkommen til

Bergerveien 30, 1396 Billingstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergerveien 30,
1396 Billingstad

Eksklusiv selveierleilighet m/ sydvestvendt balkong | Schmidt-kjøkken fra 2024 | Garasjeplass m/elbillader | Heisadkomst

Velkommen til Bergerveien 30! Eksklusiv og lekker selveierleilighet i 4. etasje med heis, sydvestvendt balkong på Billingstad.

Boligen har en lys stue- og spisestueløsning med 1-stavs eikeparkett og heve-/skyvedører mot balkongen. Hovedsoverommet har eget bad og har i tillegg et ekstra bad/ wc og vaskerom. Det elektriske anlegget er oppgradert med Plejd-lysstyring og Elko Plus-materiell i flere rom. Boligen har tre soverom, hvorav to har skyvedørsgarderober med softclose.

Høydepunkter:
- Nytt Schmidt-kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer og vinskap
- Sydvestvendt balkong på 23 m² med Møre Royal terrassebord
- Vannbåren gulvvarme fra bergvarme med trådløse termostater
- Garasjeplass med elbillader i felles underjordisk anlegg
- Kjellerbod på 7 m²



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Bonesmo
avdelingsleder
Tlf: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	12 300 000
Omkostninger	kr	308 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	12 608 590
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 887

BRA Total/BRA-i	135/128 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2022
Etasje	4
Energikarakter	A



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bergerveien 30, 1396 BILLINGSTAD

Registerbetegnelse
Gnr. 32, bnr. 274, snr. 124, ideell andel 1/1
i Åkerholmen Boligsameie med orgnr.: 826420952 i Asker kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en beliggenhet i et nyere boligområde på Billingstad. Boligen ligger fint til i et åpent landskap med umiddelbar nærhet til jorder og skogholt. Nabolaget er rolig, med lite gjennomgangstrafikk og et bomiljø for beboere i alle livsfaser.

Beliggenheten er praktisk og med gangavstand til det meste du behøver. Det er kort vei til butikk. For et større utvalg av forretninger, apotek og øvrige servicetilbud er det en kort kjøretur til Slependen senter, Nesbru og Sandvika. For barnefamilier er det gangavstand til Nes barneskole, samt flere barnehager som V. Billingstad barnehage og Holmen barnehage. Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående skole ligger i nærområdet.

Det er svært gode forhold, både sommer og vinter. Like i nærheten starter fine turstier og løyper som tar deg rett ut i Vestmarka og opp mot Skaugumsåsen. Vinterstid prepareres det skiløyper over jordene mot Hvalstad og videre innover i marka. Trekkes du mot sjøen, er det en kort sykkeltur ned til fjorden med populære bade og friluftsområder ved Holmenskjæret og Hvalstrand bad. Holmen idrettspark og svømmehall er også i området.

Nærmeste bussholdeplass er ved Nedre Berger, og ligger en kort gåtur unna og linjer med hyppige avganger mot Oslo. Billingstad togstasjon ligger også innen gangavstand, med lokaltog som bringer deg inn til Oslo S på rundt tjuefem minutter. For den som kjører bil, er det enkel og rask tilknytning til E18 i begge retninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 135 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 7 m² Bod
4. etasje
BRA-i: 128 m² Entré/gang, garderoberom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, gang, bad en suite, tre soverom

TBA fordelt på etasje
4. etasje
23 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 7 m².

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2026.

Leiligheten er del av et sameie, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Moderne boligblokk fra 2022 over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending og panel.

Tak:
Flatt tak tekket med papp/membran.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2021. Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

Dører:
Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 44 dB. Heve/skyvedører til balkongen fra spisestue og stue med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2021. Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold. Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister. Glassdør mellom entrè/gang og stue samt to-fløyet glassdør mellom stue og soverom/kontor.

Trapper/adkomst:
Heis mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Sydvestvendt balkong på 23 m² med utgang fra spisestuen og stuen. Møre Royal terrassebord med riller og metallrekkverk. Utelys og stikkontakter.

VVS-installasjoner:
Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom entrè og bad. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon. Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Eier opplyser at opprinnelig avtrekk ble tettet i 2024 og at kullfilterventilator ble valgt som avtrekk da nytt kjøkken ble installert. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tekniske detaljer:
Vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg med trådløse termostater. Fordelerskapet er plassert i veggen mellom entrè og bad. Porttelefon med video. Bredbåndstilknytning via fibernett.

Elektrisk anlegg:
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.

Det er 9 fordelingskurser. Fjernavlest måler er plassert i felles tavle. Eier opplyser om Plejd lysstyring av downlights i entrè, stue, kjøkken , gang og hovedsoverom, spotter og spotskinner med app eller trådløse brytere. El-anlegget er i tillegg oppgradert med Elko Plus lysbrytere, stikkontakter og varmekabelregulatorer. Samsvarserklæring foreligger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bygning generelt | Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbillader i felles underjordisk garasjeanlegg. Parkeringsplassene i garasjekjelleren er organisert som en egen næringsseksjon (snr. 167), hvor hver rettighetshaver har en ideell eierandel på 1/144. Plass kan kun selges eller leies ut internt i sameiet eller til andre seksjonseiere på Vestre Billingstad. Overføring meldes i eierskiftemelding og medfører gebyr til forretningsfører samt felleskostnader. Det er etablert fire bilpoolplasser i garasjen, og sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på gnr. 32, bnr. 102 (ytterligere 13 barnehageplasser kan benyttes utenom åpningstid).

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard

Leiligheten ligger i fjerde etasje med heisadkomst i et moderne bygg fra 2022. Boligen holder en gjennomgående høy standard med 1-stav hvitlakkert eikeparkett, vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmeanlegg, balansert ventilasjon, to flislagte baderom samt et separat vaskerom. Kjøkkenet ble fornyet i 2024 med påkostet innredning fra Schmidt og integrerte hvitevarer.

Entré/gang:
Rommet har himling med innfelte LED-downlights og Plejd lysstyring via app eller trådløse brytere. El-anlegget er utstyrt med Elko Plus-brytere. En glassdør leder inn til stuen.

Garderoberom:
Rommet er innredet med skapinnredning og har himling med innfelte LED-downlights.

Stue og spisestue:
Stuen har 1-stav hvitlakkert eikeparkett og vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg med trådløse termostater. Rommet har glassdør mot entré/gang og to-fløyet glassdør inn mot soverom/kontor. Det er god plass til både sittegruppe og spisebord. Store heve-/skyvedører med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fører direkte ut til balkongen. Himling med innfelte LED-downlights og Plejd lysstyring via app eller trådløse brytere.

Balkong:
Sydvestvendt balkong med dekke av Møre Royal terrassebord med riller og metallrekkverk. Uteplassen er utstyrt med utelys, stikkontakter, motordrevne screens med fjernbetjening og appstyring samt markise med fjernbetjening og vindsensor. Heve-/skyvedører gir adkomst fra både stuen og spisestuen.

Kjøkken:
Schmidt kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter, heltre benkeplater, heltreplater mellom benk og overskap samt underlimt Blanco kompositt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med Tapwell ett-greps blandebatteri med uttrekk, LED-benkebelysning, komfyrvakt samt elektriske skuffer og overskap. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, kombiovn, nedfelt 80 cm induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, to-soners vinskap, oppvaskmaskin, høyt kjøleskap og høyt fryseskap. Samtlige hvitevarer er fra Siemens Studio line, unntatt vinskapet som er fra Temptech. Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken. Innfelte LED-downlights i himlingen og Plejd lysstyring via app eller trådløse brytere.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har 1-stav hvitlakkert eikeparkett med vannbåren gulvvarme, skyvedørsgarderobe med innredning og softclose samt måltilpassede plisségardiner. Rommet har direkte adkomst til privat bad en suite. Innfelte LED-downlights i himlingen og Plejd lysstyring via app eller trådløse brytere.

Bad en suite:
Plassbygget baderom tilknyttet hovedsoverommet fra byggeår 2022. Rommet har flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights. Innredningen består av frittstående badekar, servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask, speil med lys og vegghengt wc. Rommet har fuktsikring med smøremembran og balansert ventilasjon.

Soverom 2:
Rommet har 1-stav hvitlakkert eikeparkett med vannbåren gulvvarme, skyvedørsgarderobe med innredning og softclose samt utvendige screens. Innfelte LED-downlights i himlingen og Plejd lysstyring via app eller trådløse brytere.

Soverom 3 / kontor:
Rommet har to-fløyet glassdør mot stuen, 1-stav hvitlakkert eikeparkett med vannbåren gulvvarme . Utvendig screen.

Bad/wc:
Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår 2022 med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler og nedsenket dusjsone. Nedforet malt himling med innfelte LED-downlights. Rommet er utstyrt med servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask, speil med lys, dusj med innfellbare glassvegger, vegghengt wc samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fuktsikring med smøremembran og balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Plassbygget vaskerom fra byggeår 2022 med malte vegger, flislagt gulv med varmekabler og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights. Innredet med skapinnredning, rustfritt skyllekar på vegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har fuktsikring med smøremembran og balansert ventilasjon.

En parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Svært god plassering av parkeringsplass, nærmest heisen. El-billader.

Overflater:
Gulv: 1-stav hvitlakkert eikeparkett. Fliser på begge bad og vaskerom.
Vegger: I hovedsak malt betong og malte plater. Eik spilevegg og finérplater. Fliser på begge bad.
Himling: I hovedsak malt betong og malte plater. Nedforet malt himling med innfelte LED-downlights i entré, garderoberom, vaskerom og begge bad.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe med innredning og softclose på hovedsoverom og soverom 2. Skapinnredning i garderoberom. Kjellerbod på 7 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG), se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på skifting av kjøkkenkran ifm. bytte av kjøkken. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: entré/gang, garderoberom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, bad en suite og tre soverom.

Balkong på 23 m² med utgang fra spisestue og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 m² samt parkeringsplass med elbillader i felles underjordisk garasjeanlegg.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2022

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Ny Schmidt kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater, integrerte hvitevarer, underlimt kompositttkum, armatur med uttrekk, komfyrvakt og kullfilterventilator

2023:
- Oppgradering av elektrisk anlegg med Plejd lysstyring, nye brytere, stikkontakter og varmekabelregulatorer samt opplegg av lys og stikk, utført av Elektriker gruppen AS

Ukjent årstall:
- Endring av planløsning ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Utbedring av snøsmelteanlegg/gatevarme med ny styreenhet, uteføler og regulering
- Justering og utbedring av ventilasjonsanlegg for drift ved lave temperaturer
- Utbedring og teknisk gjennomgang av fjernvarmeanlegg

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 21694.1 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 21 694,1 m². Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Fellesarealene er opparbeidet med adkomstveier, grøntarealer, oppholdsarealer, lekeplasser, utvendig gjesteparkering og felles renovasjonsløsning. Åkerholmen Boligsameie og Hus F har tinglyst gjensidig vederlagsfri rett til adkomst og bruk av felles uteareal og teknisk infrastruktur. Sameiet deltar i drift og vedlikehold av fellesarealer på Vestre Billingstad gjennom VB Drift AS.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 12 300 000,-
Omkostninger	Kr 308 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 12 608 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 12 300 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 307 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 308 590 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 321 090 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 887,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar og internett.

Felleskost likt: kr 994,40
Felleskost brøk: kr 3 462,69
Internett: kr 230,-

Felleskostnadsposten for internett øker fra kr 230,- til kr 237,- pr. måned fra 01.12.2026.

Fastleddet for vann og avløp faktureres direkte fra Asker kommune. Energi til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt og avregnes/faktureres månedlig av Smartly.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 05.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31, oppad begrenset til 2G.

Andel Fellesformue

Kr 27 584 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Fastleddet for vann og avløp ble tatt ut av felleskostnadene for leilighetene fra juli 2025, og leilighetene faktureres nå direkte fra Asker kommune. Renovasjon fordeles med en lik andel per seksjon i henhold til vedtektene.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 981 574 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 7 926 295 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
3659242

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller den 10.02.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 22.06.2018. Planløsningen er noe endret ved at en opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom. Innvendig omdisponering mellom bod og garderobe er normalt ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2023.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er områderegulering for Vestre Billingstad (plan-ID 02202014003), med status endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 31.01.2018. På eiendommen er et delareal på 8 438 m² regulert til boligbebyggelse (blokker, felt A3), 9 339 m² til boligbebyggelse (konsentrerte småhus, felt A1), 2 252 m² til boligbebyggelse (konsentrerte småhus, felt A2), 1 625 m² til gatetun (felt f_GA1), samt uteoppholdsareal på henholdsvis 1 467 m² (felt f_A4) og 1 252 m² (felt f_N5). Eiendommen har videre delarealer på 9 192 m² omfattet av bestemmelsesområde for utforming og 515 m² omfattet av bestemmelsesområde for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger (plan-ID 022063), ikrafttrådt 14.05.1970, hvor et delareal på 130 m² er regulert til turvei.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Holmen - Slependen (plan-ID 02202011101), endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 29.01.2013.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), ikrafttrådt 13.06.2023. I kommuneplanen er 22 906 m² avsatt til framtidig boligbebyggelse (BS9) og 1 597 m² er avsatt til nåværende grønnstruktur. Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde #7 Prio. vekstområde (22 907 m²) og #8 Nullvekst nord (24 503 m²), begge hjemlet i byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder såfremt det ikke er motstrid, men kommuneplanens bestemmelser for hensynssoner overstyrer gjeldende reguleringsplaner. Det foreligger også et planforslag for ny kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 2024100).

Eiendommen berøres av hensynssone H550_1 (Hensyn landskap) på et delareal på 1 250 m², med opprinnelse i områdereguleringsplanen for Vestre Billingstad. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal alle tiltak tilpasses terreng og landskap, og terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning eller tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området.

Eiendommen berøres av hensynssone H560_2 (Bevaring naturmiljø) på et delareal på 561 m² i kommuneplanens arealdel. Innenfor sonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep, og vegetasjon skal bevares. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak. Dette gjelder imidlertid ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_1 (Bevaring kulturmiljø) på et delareal på 1 596 m² i kommuneplanens arealdel. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift og andre kulturminner skal søkes bevart, og trerekker og verdifulle trær skal bevares. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2019/247967-1/200 28.02.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
Ferdselsrett til fots/på sykkel
Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæringen etablerer ferdselsrett for allmennheten over eiendommen til fots og på sykkel på arealer vist på kartskisse i henhold til reguleringsbestemmelsene, herunder barnehagens uteareal tilgjengelig for allmennheten etter stengetid. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten godkjenning fra Asker kommune.

2020/2414827-1/200 05.05.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæring om hovedledningsanlegg gir Asker kommune tillatelse til å anlegge og ha liggende vannledning over eiendommen. Kommunen har rett til fremtidig rehabilitering og ombygging samt fri adkomst for personell og materiell til utførelse, ettersyn og vedlikehold. Det gjelder forbud mot å bygge eller foreta tiltak som kan hindre ettersyn eller skade ledningsanlegget. For ledninger opp til 500 mm kreves minimum 3 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning (med enkelte prosjekterte unntak), og for ledninger over 500 mm kreves minimum 5 meters avstand. Kommunen plikter å istandsette berørt areal etter graving/transport, og skader skal erstattes. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker kommune.

2020/3191864-1/200 19.10.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæringen gir gnr. 32 bnr. 274 og gnr. 32 bnr. 284 gjensidig, vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer, inkludert adkomst gjennom bebyggelsen via garasjekjeller og heis/ trappeløp til 1. etasje/grunnplanet. Drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes forholdsmessig etter antall boliger på hver eiendom. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Asker kommune.

2020/3191864-2/200 19.10.2020 BRUKSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæringen etablerer gjensidig, vederlagsfri bruksrett til uteareal mellom gnr. 32 bnr. 274 og gnr. 32 bnr. 284 (unntatt markterrasser og hageparseller med eksklusiv bruksrett eller som er tilleggsdeler). Arealene omfatter adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, oppholdsarealer, renovasjon og lekeplasser. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles forholdsmessig etter antall boliger på hver eiendom. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Asker kommune.

2020/3191864-3/200 19.10.2020 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 284
Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Gnr. 32 bnr. 284 har vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller på gnr. 32 bnr. 274. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Asker kommune.

2020/3191864-4/200 19.10.2020 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Eiendommene gnr. 32 bnr. 274 og gnr. 32 bnr. 284 har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger fra eiendomsgrense til angitte kummer. Drifts- og vedlikeholdskostnader deles forholdsmessig etter antall boliger på hver eiendom. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Asker kommune.

2020/3191864-5/200 19.10.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Bestemmelse om felles renovasjonsløsning etablert på gnr. 32 bnr. 274, til felles bruk for gnr. 32 bnr. 274 og gnr. 32 bnr. 284. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter antall boliger på

hver eiendom. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Asker kommune.

2020/3287379-1/200 05.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS
ORG.NR: 921 660 944
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Avtale mellom Asker kommune og Billingstad Energi AS om samordning av ledninger i grunnen innen planområdet for Vestre Billingstad. Avtalen regulerer avvik fra minsteavstandskrav mellom kommunale vann- og avløpsledninger og fjernvarmerør. Den fastsetter varslingsrutiner ved gravearbeider i områder med redusert avstand («rød sone»), fordeling av merkostnader ved sikringstiltak samt kommunens rett til å kreve rør flyttet ved endrede behov for vann- og avløpsnettet uten kostnad for kommunen. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

2020/3302214-1/200 09.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 1
Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Avtale om opparbeiding og vedlikehold av overvanns- og fordrøyningsgrøft i tomtegrensen mellom gnr. 32 bnr. 274 og naboeiendommen gnr. 32 bnr. 1. Grøften etableres for å håndtere overvann fra det høyereliggende jordbruksarealet. Eierne har gjensidig vedlikeholdsplikt for å sikre grøftens funksjon, herunder forbud mot å pløye eller fylle igjen grøften og et belte langs denne. Normal skjøtsel av grøft og kummer tilligger infrastrukturselskapet (VB Infra). Forpliktelsen følger til enhver tid værende eiere av eiendommene.

2021/838488-1/200 07.07.2021 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1205907-2/200 12.03.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

Jordskifteavgjørelsen for Vestre Billingstad fastsetter ny eiendomsutforming, grenser og bruksordningsregler for felles bruk i området. Avgjørelsen regulerer adkomstrett over gnr. 32 bnr. 275 (veg o_V1), parkeringsplasser, felles bil- og sykkeldeling (bilpool), barnehagens uteareal og allmennhetens ferdselsrett på fellesarealer. Videre reguleres rettigheter til framføring, drift og vedlikehold av felles infrastruktur (kabler for strøm, tele og data, fjernvarme samt vann- og

avløpsanlegg). Kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder fordeles etter eierbrøk basert på BRA for seksjoner med brukstillatelse.

2020/3454268-1/200 08.12.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/14987

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene med kr 230,- pr. måned, med varslet økning til kr 237,- fra 01.12.2026. I henhold til vedtektene fordeles kollektivt bredbånd og TV med en lik andel per seksjon.

Sameiet
Sameie
Åkerholmen Boligsameie

Om sameiet
Åkerholmen Boligsameie er et kombinert eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune. Sameiet består av 166 boligseksjoner (50 rekkehus, snr. 1–50, og 116 leiligheter, snr. 51–166), 1 næringsseksjon for parkering (snr. 167) og 1 næringsseksjon for boder (snr. 168). Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet benytter beboerportalen Vibbo.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte i april 2026:
- Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie (totalt 188 boligseksjoner) med tilhørende nye eierbrøker og vedtekter ble vedtatt.
- Vedtektsendring om tillatelse til montering av varmepumpe i rekkehus etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret ble vedtatt.
- Etablering og utredning av felles område for hageavfall på sameiets fellesareal ble vedtatt.

Prosjekter og vedlikehold:

- 5-årsbefaring for byggetrinn 1 ble utført i 2025, og 5-årsbefaring for byggetrinn 2 planlegges gjennomført i 2026.
- Styret arbeider med etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiets fellesarealer og tekniske installasjoner.
- Reklamasjonssaker mot utbygger knyttet til fjernvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg og snøsmelteanlegg/gatevarme er utbedret og fulgt opp med tekniske gjennomganger.

Pågående saker og rettslige tvister:
- Sameiet følger opp en sak vedrørende setninger i grunnen under Satellittfaret 3 (bygg P1) som førte til rørforskyvning og tette bunnledninger etter grunnvannssenkning ved nabotomt. Forsikringsselskapet har avslått dekning, og saken følges opp videre teknisk og juridisk samt overfor kommunen.
- Konflikt med utbygger vedrørende disposisjon og salg av garasjeplasser (plass 14 og 26) samt bilpoolplasser pågår med juridisk bistand.

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Vaktmestertjenester utføres av Asker & Bærum Vaktmesterkompani (ABVK).
- Byggene har heisanlegg, felles brannvarslingsanlegg i leilighetsbyggene, sykkelvaskerom og nedgravde avfallsbeholdere for husholdningsavfall og papir samt glass/metall over bakken.
- Sameiet har tinglyst felles bruk av utearealer med naboeiendommen Hus F og deltar i drift av fellesarealer på Vestre Billingstad gjennom Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og mellom kl. 23.00 og 10.00 øvrige dager. Støyende arbeider er kun tillatt på hverdager kl. 07.00–21.00 og lørdager kl. 10.00–18.00 (ro på søn- og helligdager).
- Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt; elektrisk grill og gassgrill kan benyttes.
- Røyking er forbudt i heis og innendørs fellesarealer.
- Installasjoner og fasadeendringer (som antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, innglassing, skillevegger, plattinger eller fastmontert belysning) krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

Eierbegrensning: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23 og sameiets vedtekter. Lovbestemte unntak gjelder for blant annet borettslag, stat, fylkeskommune, kommune og institusjoner med samfunnsnyttig formål.

Det arrangeres sosiale fellesaktiviteter i sameiet, blant annet dugnader og årlig julegrantenning.

Organisasjonsnummer
826420952

Eierbrøk
128/14987

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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, jf. 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.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader. Seksjonseier må sørge for skilt på postkasse.

Regnskap/budsjett
Sammendrag av sameiets regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 963 956,- (overført til opptjent egenkapital).
- Driftsresultat for 2025: kr 877 789,- av totale driftsinntekter på kr 6 837 477,-.
- Arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 3 129 176,-.
- Opptjent egenkapital pr. 31.12.2025: kr 3 129 176,-.
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr 846 407,- basert på driftsinntekter på kr 6 999 000,-, driftskostnader på kr 6 152 593,- og uendrede felleskostnader.

Vedtak og økonomiske forhold:
- Sammenslåingen med Åkergløden Sameie medfører nye eierbrøker, felles vedtekter og avregning av egenkapital pr. kvm BRA. Kostnadene ved sammenslåingen er anslått innspart i løpet av 3–4 år gjennom lavere organisasjonskostnader.

Energi
Oppvarming
Bergvarme og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg med trådløse termostater. Varmekabler på bad og vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
A.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover korttidsutleie, samt leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest to dager før utleie.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Ole-Peter Arnesen
op@oparnesen.no
950 70 070

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenkran ifm. bytte av kjøkken.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Feil på felles ventilasjonsanlegg fra det var nytt fra leverandør. Anlegget hadde problemer med å fungere i temperaturer kaldere enn 12-15 minusgrader.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Peab
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hva som ble gjort. Var en reklamasjonssak. Utbedret i regi av utbygger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elektriker gruppen AS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av lys og stikk i stue, kjøkken, vaskerom, gang og soverom.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Støy fra heis. Reklamert til Peab, som utbedret.
Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja.
Pågående sak knyttet til byggeprosjekt på sameiets nabotomt, som har ført til utglidning på kloakkrør under Satelittfaret 3.
(Berører altså ikke dette bygget)

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Jan Åge Andersson

Veronika Hagen Andersson

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 07.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,65 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. 150.000,-

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Anders Bonesmo
avdelingsleder
anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Tlf: 924 19 455

Carl Stavrum Lindholm
eiendomsmeglerfullmektig
carl.lindholm@em1ostlandet.no
Tlf: 417 76 977

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











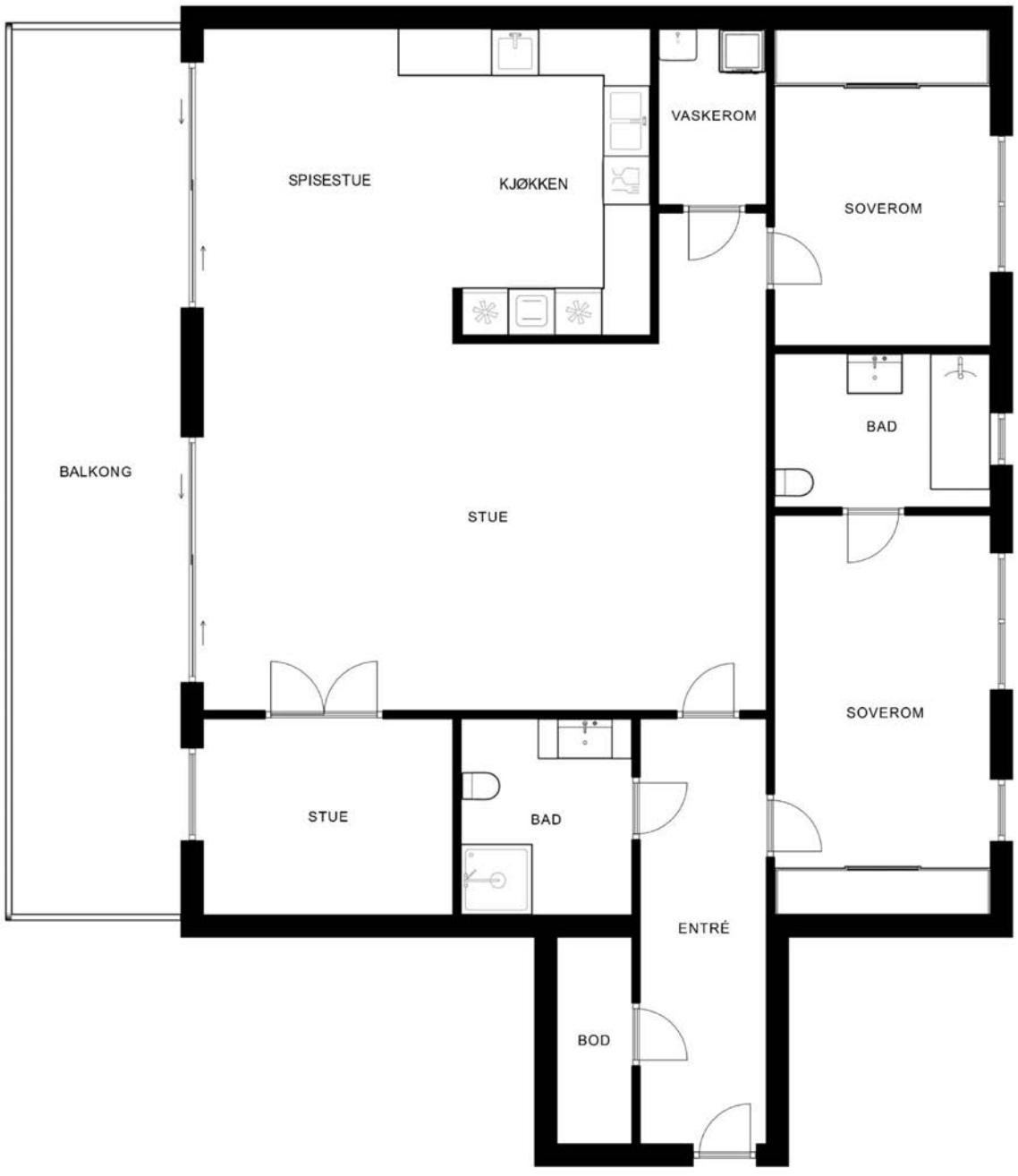








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse








SIEMENS














BEARD MONKEY
BEARD OIL

















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19





BERGERVEIEN 30

Nabolaget Billingstad - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	**7 min** 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	**15 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 19.1 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

SKOLER

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	**16 min** 1.3 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	**9 min** 0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	**15 min** 1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**4 min** 0.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	**9 min** 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbru vgs - Akershus fylkeskommu...	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

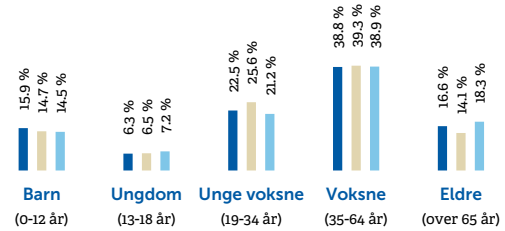
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Holmen barnehage (1-5 år) 78 barn	**6 min** 0.3 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	**5 min** 0.4 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 26 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva Søndagsåpent	**6 min** 0.5 km
Kiwi Billingstad PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog
3. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

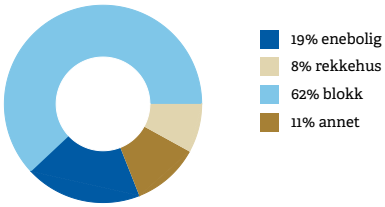
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

SPORT

Nesbru videregående Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.3 km
Torstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**15 min** 1.1 km
Feel24 Billingstad	**7 min**
Nesbru Trim & Helse	**14 min**

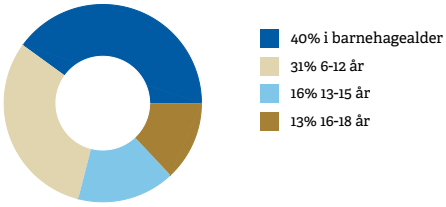
BOLIGMASSE



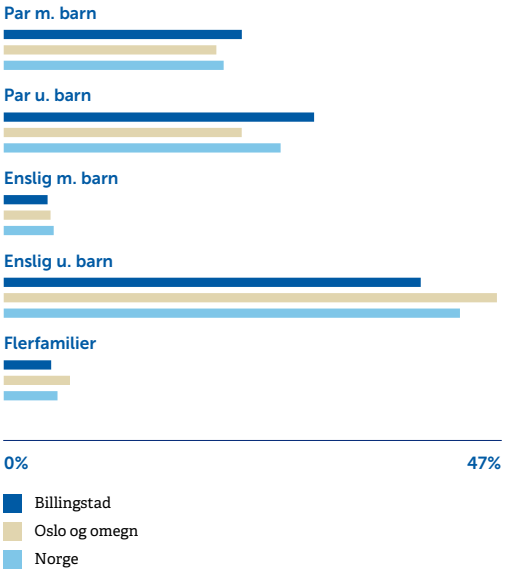
VARER/TJENESTER

Slependen senter	**7 min**
Vitusapotek Nesbru	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



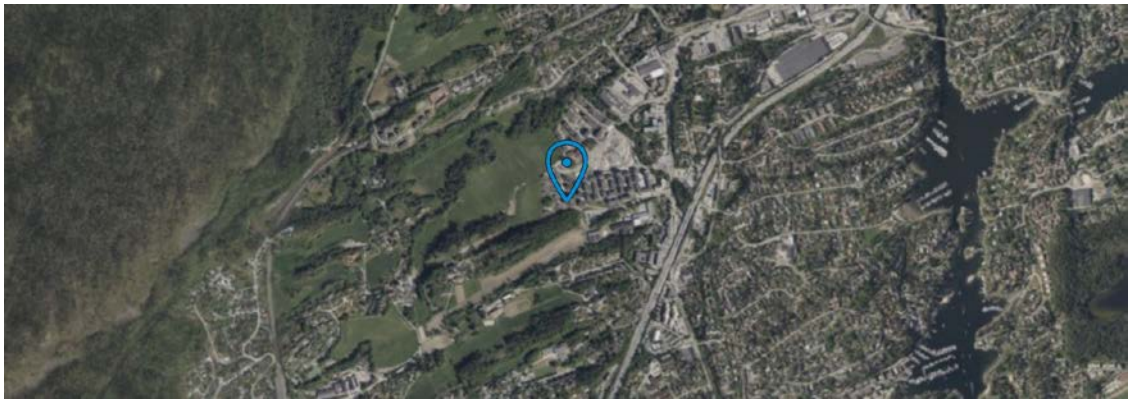
FAMILIESAMMENSETNING

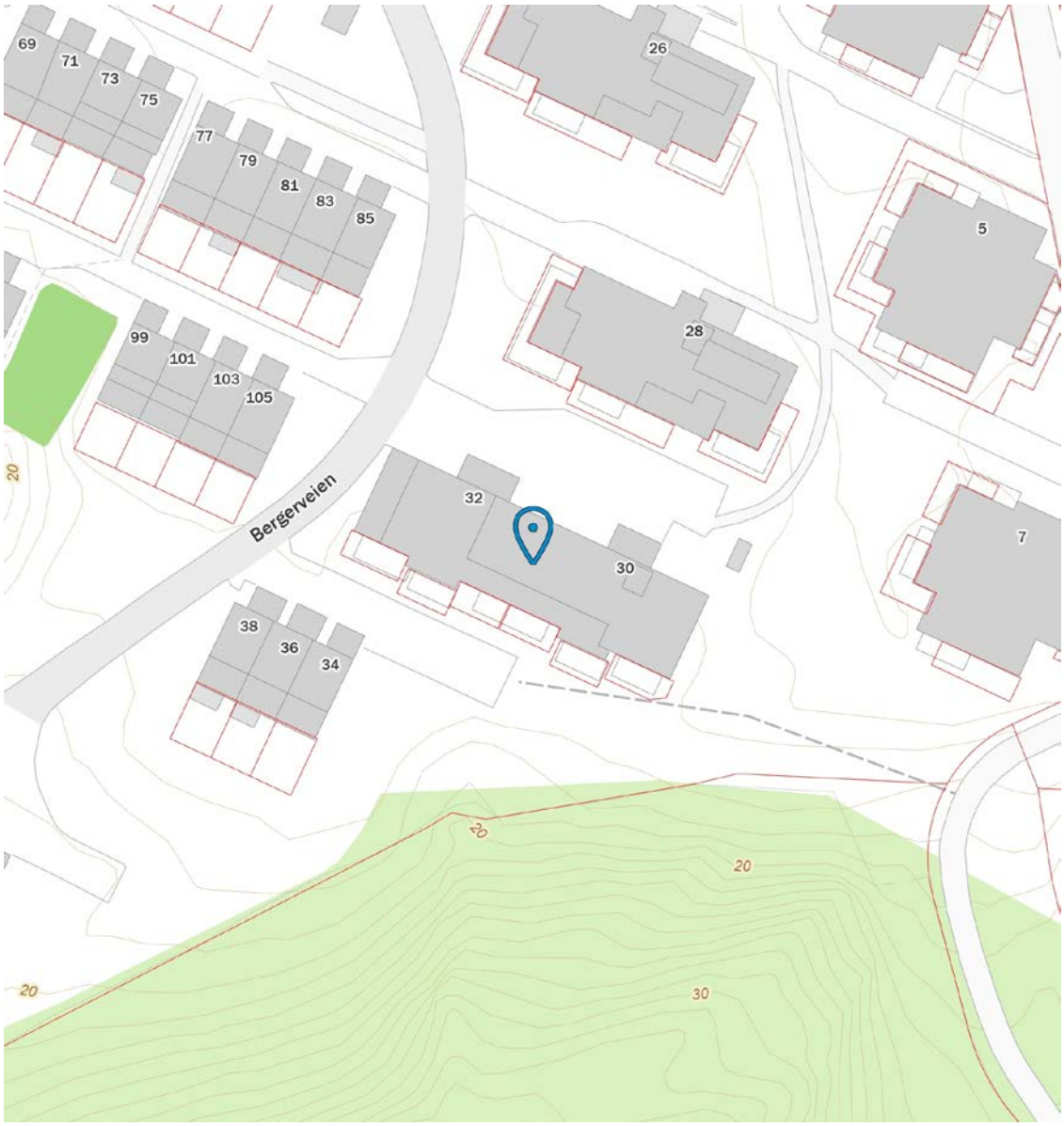


SIVILSTAND

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

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



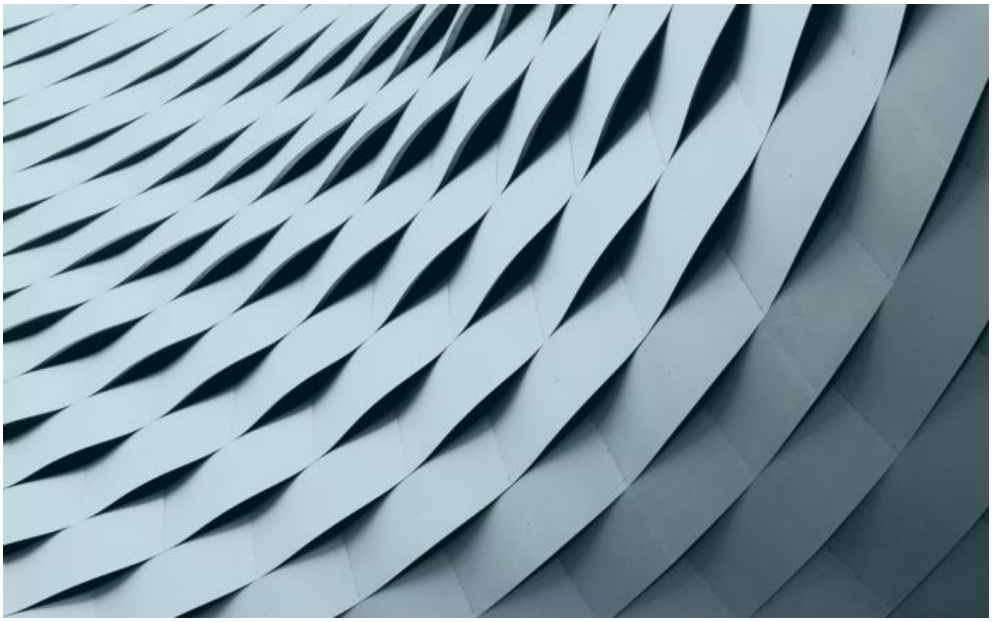


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Bergerveien 30 , 1396 BILLINGSTAD
ASKER kommune
gnr. 32, bnr. 274, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2854 **Eiendomsverdi ref nr:** CI2406

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no
950 70 070



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor eierseksjon med attraktiv beliggenhet på Billingstad.

Boligen ligger i 4. etasje og ble tatt i bruk i 2022.

Sydvestvendt balkong på 23 m².

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Leiligheten består av entrè/gang, garderoberom, bad/wc, vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad en suite og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 7 m².

Boligen fremstår som påkostet og holder høy standard.

Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2024.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Varmekabler i vaskerom og på badene.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

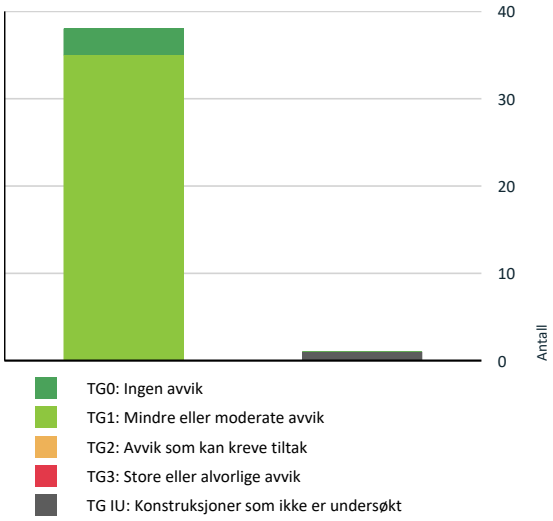
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2022 over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending og panel. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2021.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 44 dB.

Heve/skyvedører til balkongen fra spisestue og stue med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2021.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 23 m² med utgang fra spisestuen og stuen.
Møre Royal terrassebord med riller og metallrekkverk.
Utelys og stikkontakter.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Screens med fjernbetjening og appstyring på heve/skyvedører og vinduer mot sydvest.
Markise med fjernbetjening og vindsensor på balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett med vannbåren gulvvarme sett bort fra garderoberommet som ikke har gulvvarme.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består i hovedsak av malt betong og malte plater. Eik spilevegg og finèrplater samt skap/reoler med LED-belysning som styres med Plejd.
Himling med innfelte LED-downlights i entrè og garderobe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister.
Glassdør mellom entrè/gang og stue samt to-fløyet glassdør mellom stue og soverom/kontor.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Beskrivelse

Måltilpassede plissègardiner i alle vinduer mot øst.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning og softclose på hovedsoverommet og soverom 2. Skapinnredning i garderoberommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembranhar forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Badet er i tillegg nybygget i 2022. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er et plassbygget våtrom.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Malte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på vaskeromgulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:
- Skapinnredning.
- Rustfritt skyllekar på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi vaskerommet er nybygget i 2022 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er plassbygget.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Frittstående badekar.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi badet er nybygget i 2022 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og heltre benkeplater. Underlimt Blanco kompositt oppvaskkum og heltreplater mellom benk og overskap. Tapwell ett-greps blandebatteri med uttrekk. LED-benkebelysning. Komfyrvakt. Elektriske skuffer og overskap.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Kombiovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Vinskap med 2 soner.
- Oppvaskmaskin.
- Fryseskap.
- Kjøleskap.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.
Eier opplyser at opprinnelig avtrekk ble tettet i 2024 og at kullfilterventilator ble valgt som avtrekk da nytt kjøkken ble installert. Ventilator med kullfilter uten avtrekk ut medfører at matos ikke føres ut av boligen og kan gi forringet inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom entrè og bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg med trådløse termostater.
Fordelerskapet er plassert i veggen mellom entrè og bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Eier opplyser om Plejd lysstyring i entré, hovedsoverom, gang, stue, spisestue og kjøkken med app eller trådløse brytere.
El-anlegget er i tillegg oppgradert med Elko Plus lysbrytere, stikkontakter og varmekabelregulatorer. Samsvarserklæring foreligger.



TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

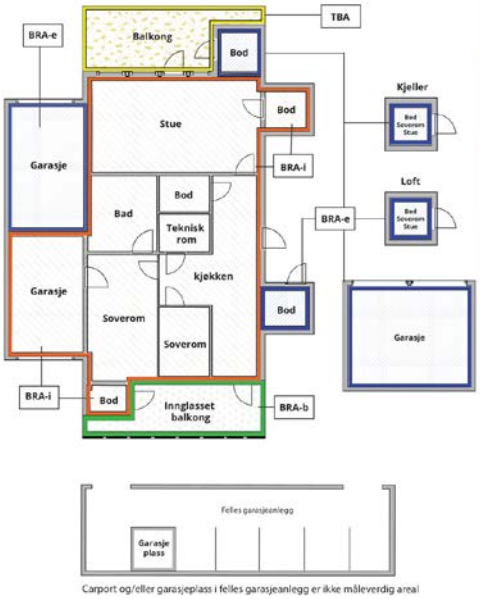
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	128			128	23
Kjeller		7		7	
SUM	**128**	**7**			**23**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, garderoberom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, gang, bad en suite, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderoberom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Veronika Hagen Andersson	Kunde
	Jan Åge Andersson	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	274		124	21694 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bergerveien 30, 1396 BILLINGSTAD

Hjemmelshaver
Andersson Jan Åge, Andersson Veronika Hagen

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet på Bilingstad i Asker kommune.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 21694 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2026	Opplysninger gitt av eiere på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Andersson, Jan Åge
05.10.2026
Signed bankID

Andersson, Veronika Hagen
05.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Åge Andersson

Veronika Hagen Andersson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergerveien 30
1396 Billingstad

3203-32/274/0/124

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenkran ifm. bytte av kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Feil på felles ventilasjonsanlegg fra det var nytt fra leverandør. Anlegget hadde problemer med å fungere i temperaturer kaldere enn 12-15 minusgrader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Peab

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hva som ble gjort. Var en reklamasjonssak. Utbedret i regi av utbygger.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Elektriker gruppen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av lys og stikk i stue, kjøkken, vaskerom, gang og soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Støy fra heis. Reklamert til Peab, som utbedret. Støymåling utført etter utbedring foreligger.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Pågående sak knyttet til byggeprosjekt på sameiets nabotomt, som har ført til utglidning på kloakkrør under Satelittfaret 3.
(Berører altså ikke dette bygget)

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

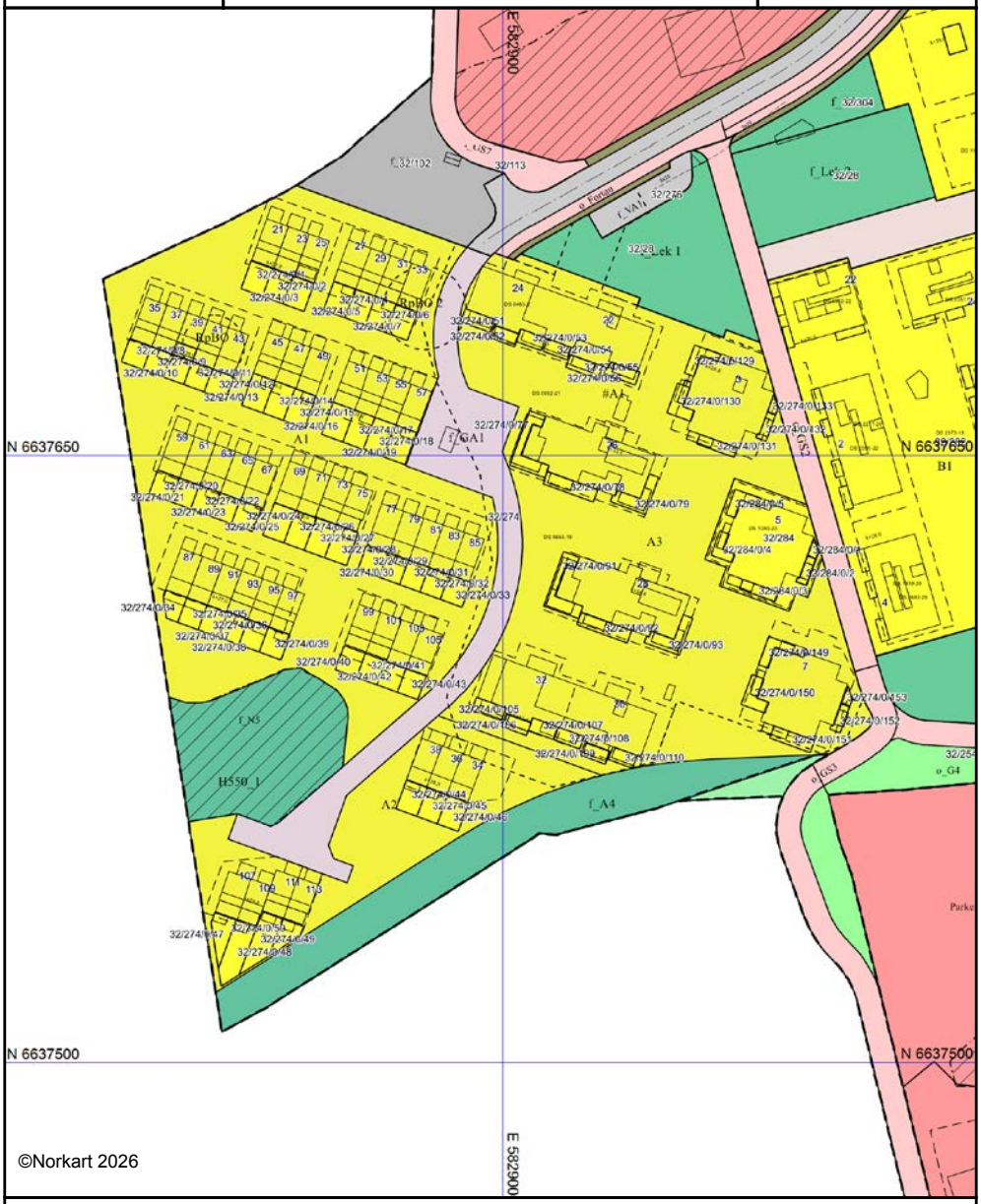
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/274/0/124
Adresse: Bergerveien 30
Dato: 04.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Notater

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. BRANNFOREBYGGENDE 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 UTLEIE

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 kontaktinformasjon 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@styrerommet.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 rensemidler, 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.

V E D T E K T E R

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 seksjoneringssøknad 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 seksjoneringssøknaden.

(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 hoveddelenes 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 kontaktinformasjon. 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 beplanting, 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning 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 utskiftning 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 hærverk.

(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 innsekter 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) 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 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,

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/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, 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 seksjonseiernes 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 tjue 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 verkstedsliknende 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. Atkomstretten 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. 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 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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Fornebu v/Carl Lindholm Stavrum
Martin Linges vei 25, 1364 FORNEBU
E-post: carl.lindholm@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6015260066 . Vår ref.: 2570-1-124 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åkerholmen Boligsameie
Organisasjonsnr:	826420952
Seksjonseier:	Andersson, Jan Åge
Medeier:	Andersson, Veronika Hagen
Leilighetsnummer:	124
Adresse:	Bergerveien 30, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	124
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 prisliste, 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 Åkergløden Sameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 687,09,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	994,40	
Felleskost brøk	3 462,69	
Internett	230,00	237,00 fra 01.12.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	780,-
Fradragsberettigede kostnader:	23,-
Annen formue:	27 584,-
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 styregodkjennelse 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) Utregning 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

Sak 7

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 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.

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 utadvendt 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-/bildelingsplassene.
- **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/uomtvistelige parkeringsplasser i løpet av 2025/2026. Saken pågår fortsatt.
- **Satelittfaret 3 :** Det har oppstått setninger i grunnen under Satelittfaret 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 byggegropa, 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 budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrende felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FD12P-50183-DL6WG-U0E5Z-Y644X-1EIQ8

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826420952, KLIENTNR. 2570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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 INNTEKTER

Tlbakebetaling av fastledd for Q3 og Q4	-301 116
SUM ANDRE INNTEKTER	**-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
FINANSINNTEKTER

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 FINANSINNTEKTER	**88 795**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 628
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 628**

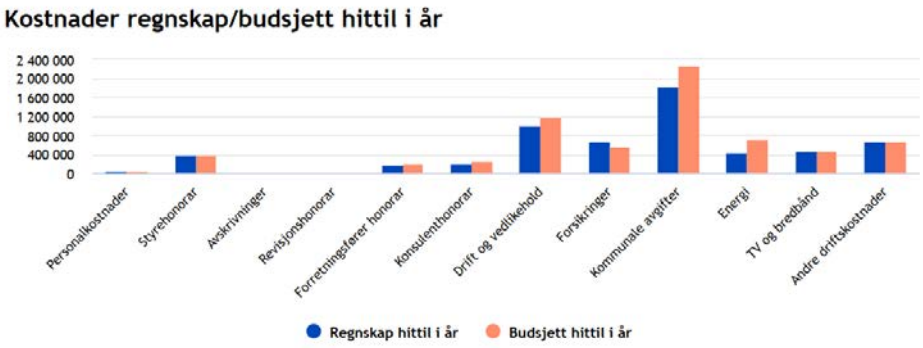
NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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.


Kostnader regnskap/budsjett hittil i år
2 400 000
2 000 000
1 600 000
1 200 000
800 000
400 000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsfører honorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi
TV og bredbånd
Andre driftskostnader
Regnskap hittil i år
Budsjett hittil i år

V E D T E K T E R

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 seksjoneringssøknad 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 seksjoneringssøknaden.

(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 hoveddelenes 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 kontaktinformasjon. 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 beplanting, 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning 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 utskiftning 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 hærverk.

(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 innsekter 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 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,

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/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, 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 seksjonseiernes 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 tjue 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 verkstedsliknende 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. Atkomstretten 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. 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 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 reseksjoneringssøknaden

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	

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 255
SUM FINANSINNTEKTER	**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**

ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

SLEPENDVEIEN 48
1341 SLEPENDEN
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
WWW.ECHAS.NO

Til årsmøtet i Sameiet Åkergløden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Åkergløden's 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

ECHAS REVISJON AS

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 Aamoth 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

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

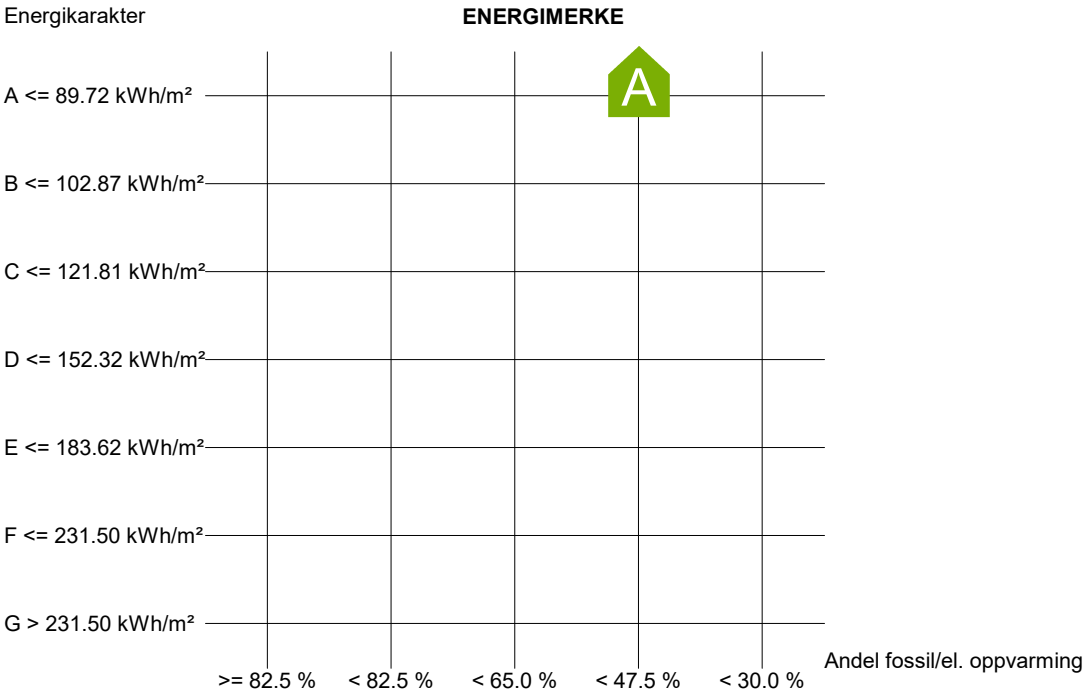
OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:31 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\D402.smi
Prosjekt: Bergerveien 30 - Leilighet D402(H0403)
Sone: Leilighet D402(H0403);



Beregnet levert energi normalisert klima: 83.34 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 30.6 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	83 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	83 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:31 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\D402.smi
Prosjekt: Bergerveien 30 - Leilighet D402(H0403)
Sone: Leilighet D402(H0403);

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	5164 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5421 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	10584 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	35	
Areal tak [m²]:	37	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	26	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	127	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	337	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,19	
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,92	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	20,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,10	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	70	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:31 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\D402.smi
Prosjekt: Bergerveien 30 - Leilighet D402(H0403)
Sone: Leilighet D402(H0403);

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,92	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,42	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 11:31 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\D402.smi
Prosjekt: Bergerveien 30 - Leilighet D402(H0403)
Sone: Leilighet D402(H0403);

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	IDRA
Kommentar	

Notater

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bergerveien 30, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 274, snr 124, , i Åkerholmen Boligsameie med orgnr.: 826420952 i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6015260066

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6015260066
Sist oppdatert 18.10.2026

Anders Bonesmo
avdelingsleder

Telefon: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet