NORDVIK

Satellittfaret 5

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Satellittfaret 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 2-roms m/ sentral beliggenhet - Effektiv planløsning og balkong - Heis - Vannbåren varme - Nær tog og buss

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**99 840,-**
Totalpris	**4 049 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 458,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

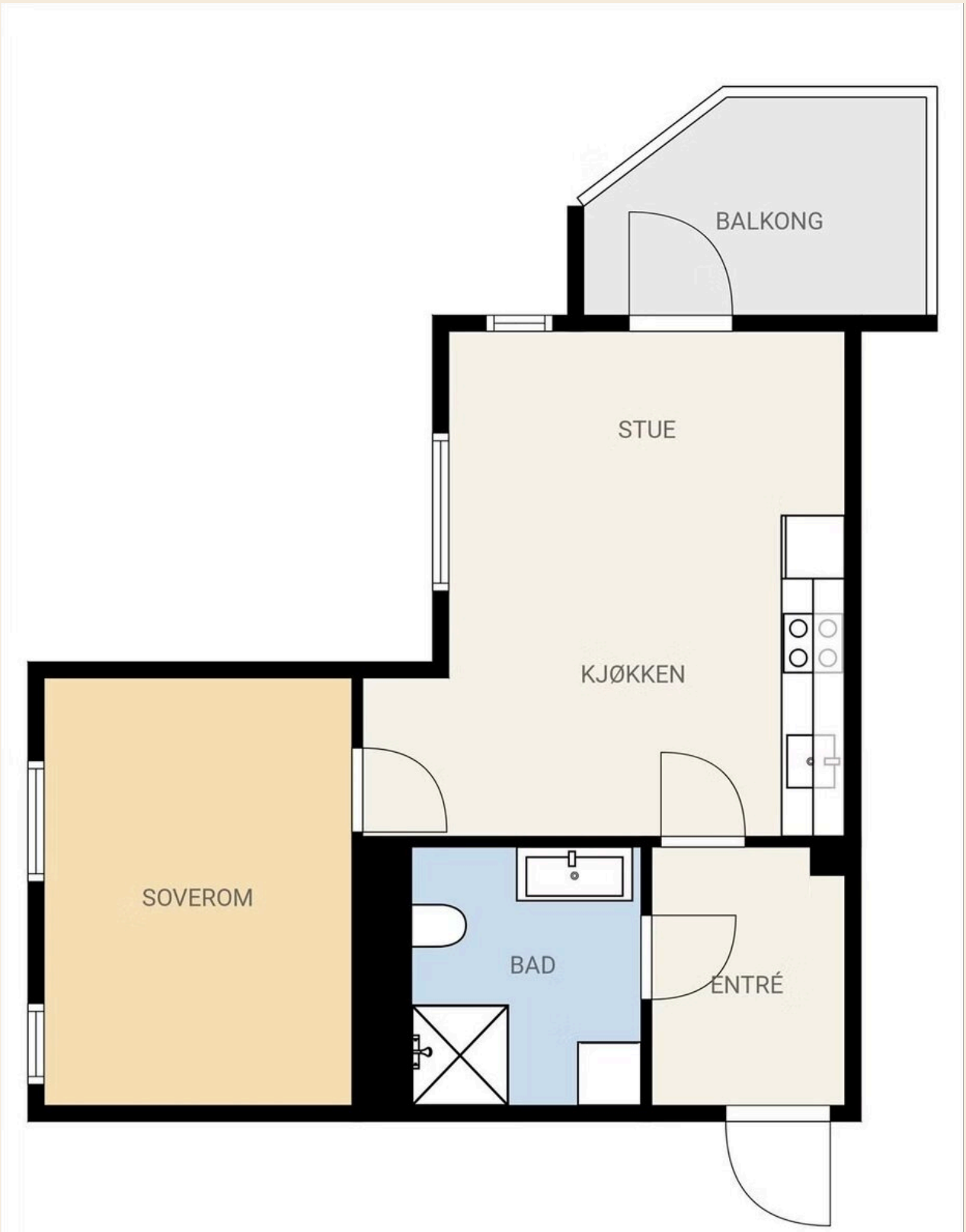
Velkommen til Satellittfaret 5 - en moderne og lettstelt 2-roms selveierleilighet bygget i 2021, med attraktiv beliggenhet på Billingstad i Asker. Leiligheten ligger i 2. etasje med heis, har egen kjellerbod og en romslig overbygget balkong på 6 kvm. Vestre Billingstad er under utbygging og kan by på nærhet til det meste. Her er det gangavstand til dagligvare, buss, tog, sjøen med bademuligheter, båthavn og kyststi, samt marka med fine turområder både sommer og vinter.

Høydepunkter:
Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
Overbygget balkong
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
Egen kjellerbod på 3 kvm
Kort vei til tog og buss
Kort vei til dagligvare
Flytt-rett-inn standard

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



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.

















Det er integrert kjøl og frys på kjøkkenet i tillegg til stekeovn og plateopp. Her er det fine arbeidsforhold for den som liker å kokkelere.





Det er fin plass til et spisebord med tilhørende stoler. Velkommen til bords!



Romslig soverom med store vindusflater og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.





Det er også plass til en stor garderobeløsning langs den ene veggen.









Fellesområdene er pent beplantet med busker, trær, belysning og asfalterte og grusede internveier. Området er for det meste bilfritt og det er flere sosiale møteplasser på fellesområdene.





Sameiet har felles sykkelparkering i kjelleren.

Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller. Praktisk til ekstra oppbevaring og lagring.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0114/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Satellittfaret 5, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 284, snr 6 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Kristina Suvajcevic

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
99 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
112 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 049 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 062 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjøkken, stue, bad, entre og 1 soverom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Arelet er oppmålt med laser.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Leiligheten inneholder: kjøkken, stue, bad, entre, 1 soverom og balkong.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren på 3 kvm til praktisk oppbevaring.

Standard
ENTRE
Det er montert digital porttelefon med skjerm ved døren inne i leiligheten.
Lys og praktisk entré med plass til garderobe.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entréen.

SOVEROM
Leiligheten har ett soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap eller annen møblering. Store vinduer med trelags isolerglass gir et lunt og stille innemiljø.

KJØKKEN/STUE
Stue og kjøkken i åpen løsning. Moderne innredning med slette hvite fronter og grå benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir en luftig atmosfære. Mellom stue og kjøkken er det plass til en spiseplass. Fra stuen er det også utgang til en overbygget balkong som blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret.

BAD
Lekkert baderom fra 2021 med flislagte vegger og gulv med store beige fliser, dusj med innfellbare dusjdører, servant i skuffeinnredning, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Det er varmekabler på badet. Opplegg for vaskemaskin.

BALKONG
Overbygget balkong med fin plass til en loungegruppe eller hagebord og stoler. Det er montert en uttrekkbar skillevegg på den ene endeveggen.

BOD
Egen bod på ca 3 m² i kjeller gir godt med oppbevaringsplass.

Parkering
Det medfølger ikke egen parkering.

Åkergløden disponerer 13 utvendige gjesteparkeringsplasser på eiendommen gnr 32 bnr 102.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Skreddersydde plissegardiner (feb 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Part Construction AB (utbyggerens badleverandør) Nye fuger og silikon i overgangen mellom veggen og gulvet i dusjhjørnet 03.12.2025.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Ventilasjonsaggregatet ble oppgradert 21.05.2026 ved reklamasjon til utbyggeren av Granitor Electro AS på oppdrag fra Flexit, utbyggerens leverandør.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Ny komfyrvakt ble installert av utbyggerens leverandør IRBY Elektro AS i august 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Vestre Billingstad er under utvikling.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Det gjelder ikke leiligheten, men sameiet: ved en undersøkelse av rørsystemet i sameiet ble det oppdaget avvik som er reklamert til utbyggeren.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kled med teglstein og panel.
Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, utover at utleie skal meldes skriftlig til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra 2021 som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i rom med termostater fra sentral anlegg. Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 458,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter inkl. renovasjon, serviceavtaler, forsikring, bredbåndtilknytning, forretningsfører, revisor, vaktmester, trappevask, felleskostnader andel fellesarealer viderefakturert fra Åkerholmen sameie - bodområde og utearealer, strøm i fellesområder m.m.

Avregning vann og oppvarming:
Boligselskapet har avtale med Billingstad Energi AS om leveranse av tappevann og oppvarming. Lyse AS (Smartly) fakturerer den enkelte beboer på vegne av Energi AS. Smartly avregner og fakturerer energi til seksjonseierne hver mnd. Selger har hatt et årlig forbruk på ca. 9 967 kr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Innboforsikring
- Strøm
- Vannbåren varme
m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 942 703,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 770 812,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Åkergløden, orgnr. 829603772

Om sameiet
Sameiet Åkergløden består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr 32 bnr 284 i Asker Kommune.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pt ikke lån i sameiet.

Det er pt. ikke lån i sameiet.

Fellesformue
Kr 6 821,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 256 823, sammenlignet med et tap på kr 96 305 i 2024. En betydelig del av det positive årsresultatet skyldes tilbakebetaling fra nabosameiet Åkerholmen, knyttet til viderefakturering av kostnader i 2024 (snøbrøyting, uteområder m.m.). Styret har lagt ned betydelig arbeid for å sikre en mer rettferdig fordeling av disse kostnadene fremover. Samtidig er dette en engangsutbetaling, og sammen med økte kommunale avgifter forventer styret et mer beskjedent overskudd i 2026.

På grunn av sameiets størrelse er driftskostnadene forholdsvis store sammenlignet med tilsvarende bygningsmasse på Vestre Billingstad. Sameiet deler mye felles infrastruktur med Åkerholmen, og er avhengige av bistand fra dem i mange tilfeller. Fordeling av kostnader knyttet til denne infrastrukturen er komplisert, og krever svært mye tid og administrasjon av begge sameiene. Garantien på bygningen er også i ferd med å gå ut, og det må forventes større vedlikeholdskostnader fremover. Samlet sett er det derfor mange gode grunner til å gjennomføre sammenslåingen mellom Åkergløden og Åkerholmen sameie.

Sammenslåingen er vedtatt i begge sameiene.

Mail fra styret 10.08.26:
- Det er ikke planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller større vedlikeholdsprosjekter på nåværende tidspunkt
- Det er vedtatt sammenslåing mellom Sameiet Åkergløden og Åkerholmen Boligsameie av årsmøtene i begge sameiene. Felleskostnadene vil i utgangspunktet bli like som i tilsvarende leiligheter i Satelittfaret 3 og 7. Dette avhenger av økonomien og avgjørelser som styrene tar fremover. Det er heller ikke satt noen frist for når sammenslåingen skal gjennomføres, og vil sannsynligvis dra ut i tid. For å sikre at sameiene går inn med tilsvarende egenkapital per kvm. ved sammenslåing kan det bli aktuelt med en engangsinnbetaling av beboerne i Sameiet Åkergløden dersom det er nødvendig.

Prosessen er foreløpig på vent på grunn av uavklarte saker mot utbygger, se neste punkt.
- Åkerholmen har en større sak knyttet til setningsskader, avløpsrør og brudd på bunnledninger under Satelittfaret 3. Det er avdekket rørutglidning/brudd på nesten samtlige avløpsrør samt taknedløpene. På bakgrunn av dette har det blitt utført en rørinspeksjon under Satelittfaret 5 som avdekket begynnende skade under vår bygning. Saken er reklamert til utbygger, som foreløpig har avvist sameiets krav om utbedring av skadene. Sameiene har innhentet juridisk bistand og samarbeider for å få løst saken. Vi har ingen estimater for kostnader knyttet til skader på bunnledningene foreløpig.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må forventes dugnad i sameiet.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 3837966

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 531 kvm (Eiertomt)
Sameiets fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalterte internveier mm. Sameiets tomteområde grenser inn til landbruks- og friområder.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
DAGLIGVARER, SANDVIKA STORSENTER
Det er søndagsåpen Joker på området i tillegg er det kun 5 min gange til Kiwi Billingstad, og en drøy km til Rema 1000 Nesbru. Det er gangavstand til Billingstadsletta, som inkluderer dagligvare, Ikea og en rekke store varehus innen bygg, elektronikk, sport og bil. Slependen senter har dagligvare med post i butikk, apotek og diverse forretninger. Det er kun 8 minutters kjøreavstand til Sandvika Storsenter via Billingstadsletta. Sandvika sentrum byr på travle handlegater, kino, biblioteket og Bærum kulturhus med en rekke ulike oppsetninger. Asker sentrum og Handelsstedet Bærums Verk ligger bare en kort kjøretur unna, og det er enkel adkomst til Oslo sentrum via buss og tog.

BUSS OG TOG
Området har et særs godt kollektivtrafikktilbud, med bare få meters gange til Nedre Berger bussholdeplass, med

bussrute 270 mellom Fornebu og Asker stasjon via Sandvika bussterminal. Har du arbeidsplass i Oslo tar du bare buss 250 til Oslo, som går direkte ut på motorveien ved IKEA, med bare åtte stopp før Vika. Fra Sandvika togstasjon er det avganger for flytoget og regiontog i retning Drammen, Kongsberg, Lillestrøm og Lillehammer m.m. Det går lokaltog fra Billingstad stasjon kun 1 km unna. Adressen har under 10 minutters kjøretid til Sandvika Storsenter og 12 minutters kjøretur til Asker sentrum. Den enkle påkjøringen til E18, gir rundt 20 minutters kjøretid til Oslo, og en knapp times reisetid til OSL. Det er ladestasjoner for el bil i nærområdet.

MARKA, TRENING OG KULTUR
Bomiljøet ligger fantastisk til med enkel tilgang til rekreasjonsområder ved fjorden og Vestmarka. Ved Holmenskjæret er det både badestrand og nyoppført svømmehall, og du sykler via Kirkeveien til Semsvannet på bare et kvarter. Badeanlegget ved Kadettangen har ny flott sandstrand og stupetårn, og Kalvøya utenfor har turstier og fine badeviker. Året rundt er det flotte turmuligheter på Tanumplatået og i Vestmarka, hvor det legges et rikt nettverk av ski- og lysløyper på vinteren. Det kjøres også skiløyper rett utenfor leilighetsbygget på jordet ved siden av. Alpinanlegget ved Kirkerud har tre heiser og fem ulike nedfarter, og ved Lyn-banen er det skøyteis og akebakke om vinteren. Det er kort vei til Sats Treningssenter og Feel24 treningssenter på Billingstadsletta, og flere av de store sentrene har avdelinger i Sandvika. Det er stor aktivitet på Holmen, med flere idrettshaller, fotballbaner, Holmen Turn og klatresenter.

SKOLE OG BARNEHAGER
Det er kun få minutters gange til Holmen barnehage, og kort avstand til Mellom-Nes FUS barnehage. Adressen tilhører Hvalstad skole, med videre løp på Torstad ungdomsskole med landlig beliggenhet ved jordbruksområdene på Hvalstad. Steinerskolen har både barnehage og skole på Nesbru. Nesbru videregående ligger få meter unna, og det er flere videregående tilbud i Sandvika, Asker og på Rud.

Bebyggelse
Området er relativt nytt og består hovedsakelig av leiligheter i blokk og rekkehus. Deler av området er fremdeles under oppføring.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke funnet avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
ID 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023-2035
Endelig vedtatt arealplan - datert 13.06.2023

Kommuneplaner under arbeid
ID 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023-2035
ID 2024100 - Kommuneplanens arealdel 2027-2039

Kommunedelplaner
ID 02202011101 - Holmen - Slependen
Endelig vedtatt arealplan - datert 29.01.2013

Reguleringsplaner
ID 02202014003 - Vestre Billingstad (områderegulering)
Endelig vedtatt arealplan - datert 31.01.2018

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/32/284/6:
28.02.2019 - Dokumentnr: 247967 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Ferdselsrett til fots/på sykkel
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2414827 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: 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
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205907 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2022 - Dokumentnr: 115590 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1012

01.01.2024 - Dokumentnr: 75620 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:284 Snr:6

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:275
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 4 stk visninger for prisen kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Eiendom

Adresse	**Stallittfaret 5, 1396 Billingstad**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Asker**
Gnr / Bnr	**32 / 284**

Sak

Hjemmelshaver	**Kristina Suvajcevic**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**10.08.2026**
Rapportnr.	**E7A6E916**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**6**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**14**
5.	Avslutning	**15**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Dokumentasjonsmangler

Det er fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det er fremvist dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Kristina Suvajcevic**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**10.08.2026**
Rapportnummer	**E7A6E916**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Stallittfaret 5, 1396 Billingstad**
Kommune	**Asker**
Gnr / Bnr	**32 / 284**
Fnr	**—**
Snr	**6**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme

Generelle notater
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Sameie Satellittfaret 5. Byggeår 2021.
2 roms leilighet i 2 etasje,
1 balkonger.
Bod i kjeller.
Gateparkering, men mulig for leie av garasje.

Sentralt beliggende på Billingstad, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kled med teglstein og panel.
Flatt tak.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom vannbåren gulv varme m/termostater, fra sentral anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, eget balansert anlegg, plassert i tak entre, med avtrekk bad og kjøkken.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.
Øvrige rom tilluft via vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere og sprinkel anlegg.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Dokumentasjon, ligger hos styre eller i boligmappa.

Egenerklæringsskjema er fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	44 m²	—	—	44 m²	
Bod kjeller	—	3 m²	—	3 m²	
Sum hovedbygning	**44 m²**	**3 m²**	**0 m²**	**47 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**6 m² (oppmålt) – Balkong**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
2 etasje. Kjøkken, stue, bad, entre og 1 soverom.
Bod kjeller 3,0 m2.
Gateparkering

2 etasje gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.
2 etasje vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
2 etasje tak, alle rom malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad øvrige rom vannbåren gulv varme.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bad fra 2021.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Bad fra 2021.
Fliser gulv.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Baderoms kabin, plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet baderoms kabin.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Membranen er fra 2021.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, grunnet kabin.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Fordelerskap varmt og kaldt vann plassert i vegg entre, med drens avløp til bad.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Eget balanser ventilasjons anlegg, plassert i tak entre.
Avtrekk bad via ventilasjons anlegg og kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet baderoms kabin..
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Dokumentasjon fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra 2021.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det er montert automatisk vannstopper for vann i benkeskap og komfyr vakt.
Dokumentasjon fremvist, ligger hos styre eller i boligmappa.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

2 etasje gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.
2 etasje vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
2 etasje tak, alle rom malte flater.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)
Ingen registreringer.

13. Krypkjeller
Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)
Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Eget balanser ventilasjons anlegg, plassert i tak entre.
Avtrekk bad og kjøkken via kanal til tak, tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til tak.
Øvrige rom tilluft vegg ventiler.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 2021.
Det var sist inspisert i 2022.
Det var rengjort i 2026.
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har egen balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig anlegg fra 2021.
Innvendige stigeledninger fra 2021.
Røranlegg i leilighet fra 2021.
2 etasje, bad med vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Felles bereder plassert i kjeller, ikke adkomst..
Fordelerskap vann plassert i vegg entre, med drens avløp til bad.
Fordelerskap gulv varme, vannbåren, plassert på vegg i entre.

Dokumentasjon fremvist, ligger hos styre eller i boligmappa.

1. Registrering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC / toalett med innebygget sisterner.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men vvs anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes i samarbeide med sameie.

1. Registrering – bilder



18. Yttervegg

Ingen registreringer.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og balkong dør med 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2020.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2021.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, vinduer og dører må vedlikeholdes i samarbeid med sameie.

20. Yttertak

Ingen registreringer.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkong

Balkong 2 etasje, 6,0 m2, sør / øst vendt, betongdekke m/tre lemmer. Rekkverk i stål, høyde 1,0 meter.

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men trenge normalt vedlikeholdt, i samarbeide med sameie.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2021.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Dokumentasjon fremvist, og ligger i boligmappa.

Sikringsskap i bod. Automatsikringer 10 stk og digital strømmåler i felles skap.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt ettersyn og vedlikeholdt.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold
Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper
Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Ingen observasjoner registrert.

33. Radon
Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering
Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato

Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**10.08.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristina Suvajcevic	9578-5997-4-4241417	2026-08-05 18:09:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0114/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Satellittfaret 5, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kristina Suvajcevic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3837966
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Part Construction AB (utbyggerens badleverandør) Nye fuger og silikon i overgangen mellom veggen og gulvet i dusjhjørnet 03.12.2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsaggregatet ble oppgradert 21.05.2026 ved reklamasjon til utbyggeren av Granitor Electro AS på oppdrag fra Flexit, utbyggerens leverandør.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ny komfyrvakt ble installert av utbyggerens leverandør IRBY Elektro AS i august 2025.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vestre Billingstad er under utvikling.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det gjelder ikke leiligheten, men sameiet: ved en undersøkelse av rørsystemet i sameiet ble det oppdaget avvik som er reklamert til utbyggeren.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0114/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristina Suvajcevic	**2026-08-05**

Identifikasjon

Kristina Suvajcevic

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

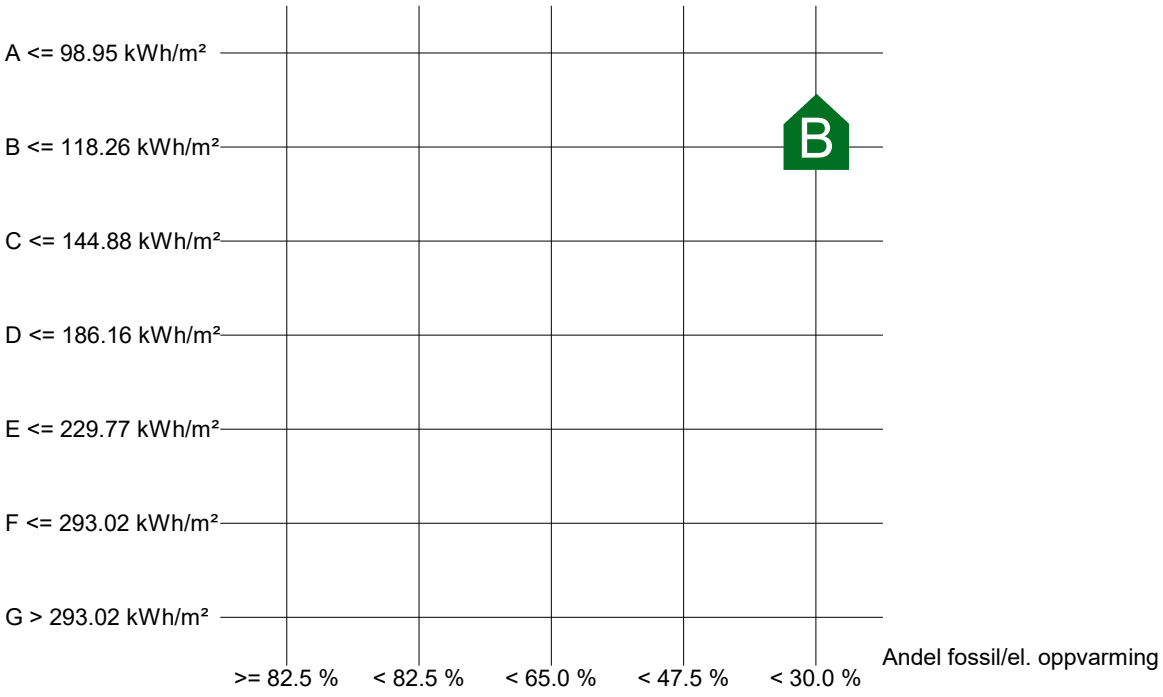
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:18 25/6-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: \\a...\F205.smi
Prosjekt: F205
Sone: F205;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 108.77 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 27.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	109 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	109 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:18 25/6-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: \\a...\F205.smi
Prosjekt: F205
Sone: F205;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	256 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	4421 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	4677 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	27	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	11	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	43	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	116	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,19	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,90	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	25,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	225	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:18 25/6-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: \\a...\F205.smi
Prosjekt: F205
Sone: F205;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,65	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
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):	0,82/0,79/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:18 25/6-2021
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: \\a...\F205.smi
Prosjekt: F205
Sone: F205;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Idunn Rausand/IDRA
Kommentar	

Åkergløden Boligsameie
HUSORDENSREGLER

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, sengeklar, 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. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal vare 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.

Ikke lov å sette opp blinkende utelys.

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 vare 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.

1. 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).

2. 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 (sameietakergloden@styrerommet.no).

0. 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.

2. 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. 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.

3. 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.

4. 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.

5. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på sameiets hjemmeside på Vibbo eller til epostadressen sameietakergloden@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

Sameiet Åkergløden

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Åkergløden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 31.1.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr. 32, bnr. 284 i Asker kommune.

(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 eksklusivt uteareal for snr. 1 – 4 i plan 1.

(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.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

(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 i Åkerholmen boligsameie via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i Åkerholmen og Åkergløden, 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 i Åkerholmen boligsameie.

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.

4-1-3 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I Åkerholmen boligsameie sin næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Åkerholmen 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.

4-1-4 Gjesteparkering
Åkerholmen 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 kjelleren til Åkerholmen boligsameie er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Åkergløden eier 5/34 del av seksjonen som tilsvarer 20/136 boder. Eierandelen er tinglyst med realkobling.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i Åkerholmen eller Åkergløden og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Hver boligseksjon har bruksrett til en bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

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.

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

(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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 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.

(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) Parkeringskjelleren i Åkerholmen 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 vedtektene til Åkerholmen. 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 i Åkerholmen 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) Åkerholmen boligsameie sine boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i Åkerholmen og Åkergløden og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. 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 sameiet Åkergløden

13-1 Tinglyst erklæring
Åkerholmen boligsameie (32/284) og sameiet Åkergløden (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 sameiet Åkergløden 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 sameiet Åkergløden 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.

sameiet Åkergløden 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 sameiet Åkergløden har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold
Åkerholmen boligsameie og sameiet Åkergløden 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.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/211

Det holdes også et frivillig møte 11. mai kl. 18:30 , Ved postkassene. Ta med egen stol. .

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. Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.
6. Valg av tillittsvalgte
7. Husordensregler

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

Jørgen Eikebø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristoffer Bjørnøy Weaver og Jenny Berstad 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0211 Årsregnskap 2025 (1).pdf

Sak 5

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.

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

Styret 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

2. Forslag til nye vedtekter.pdf

3. Vedlegg pkt. 4 i reseksjoneringssøknaden.pdf

4. 2570 Åkerholmen Boligsameie 15.04.2026.pdf

Sak 6

Valg av tillittsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Eikebø

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Bjørnøy Weaver

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jenny Berstad

Sak 7

Husordensregler

Forslag fremmet av:
Kristina Suvajcevic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag å fastsette husordensregler som blant annet angir når det skal være ro i seksjonene og fellesarealene.

Styret støtter forslaget og anbefaler å fastsette like husordensregler som Åkerholmen Boligsameie. Se vedlagt dokument om forslag til husordensregler.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til vedtak, og anbefaler å vedta nye husordensregler.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar nye husordensregler.

Vedlegg
5. Husordensregler.pdf

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Sameiets tilvalgte har vært:

- Leder: Jørgen Eikebø
- Styremedlem: Jenny Berstad
- Styremedlem: Kristoffer Bjørnøy Weaver
- Varamedlem: Martine Klevås Ørneberg

Styrets arbeid

Det nåværende styret begynte i august 2025, og det har i perioden vært avholdt jevnlig styremøter og løpende kommunikasjon for å følge opp saker. Det har vært viktig for styret å sikre forsvarlig økonomisk drift av sameiet, og snu det negative årsregnskapet fra 2024. I tillegg har styret ønsket å tilrettelegge for en sammenslåing med Åkerholmen Boligsameie, for å sikre mer robust boligforvaltning og større økonomisk trygghet på lang sikt. Av større økonomiske endringer det siste året kan følgende nevnes:

- Endret forretningsføreravtale
- Reforhandlet viderefakturering fra Åkerholmen
- Tilbakebetaling for uriktig viderefakturering fra Åkerholmen for 2024
- Økte felleskostnader
- Frasigelse av styrehonorar
- Ny forsikringsavtale
- Endret renholdsavtale
- Endret revisoravtale

Samlet sett har dette ført til et positivt årsresultat på kr 256 823, sammenlignet med et tap på kr 96 305 i 2024. En betydelig del av det positive årsresultatet skyldes tilbakebetaling fra nabosameiet Åkerholmen, knyttet til viderefakturering av kostnader i 2024 (snøbrøyting, uteområder m.m.). Styret har lagt ned betydelig arbeid for å sikre en mer rettferdig fordeling av disse kostnadene fremover. Samtidig er dette en engangsutbetaling, og sammen med økte kommunale avgifter forventer styret et mer beskjedent overskudd i 2026.

På grunn av sameiets størrelse er driftskostnadene forholdsvis store sammenlignet med tilsvarende bygningsmasse på Vestre Billingstad. Sameiet deler mye felles infrastruktur med Åkerholmen, og er avhengige av bistand fra dem i mange tilfeller. Fordeling av kostnader knyttet til denne infrastukturen er komplisert, og krever svært mye tid og administrasjon av begge sameiene. Garantien på bygningen er også i ferd med å gå ut, og det må forventes større vedlikeholdskostnader fremover. Samlet sett er det derfor mange gode grunner til å gjennomføre en sammenslåing mellom Åkergløden og Åkerholmen, og styret anser det som kritisk å gjennomføre dette for å sikre god drift av bygningen fremover.

ÅKERGLØDEN SAMEIE
ORG.NR. 829603772, KLIENTNR. 211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	862 971	788 389	0	926 000
Andre inntekter	3	2 994	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**865 964**	**788 389**	**0**	**926 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	0	0
Styrehonorar	5	-30 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 796	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 310	-39 573	0	-43 750
Konsulenthonorar		-3 060	-3 000	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-58 345	-121 466	0	-40 000
Forsikringer		-55 968	-50 810	0	-60 000
Kommunale avgifter	8	-233 833	-226 493	0	-280 000
Energi/fyring	9	-18 927	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-2 600	-2 536	0	-2 400
Andre driftskostnader	10	-94 798	-442 072	0	-440 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-612 867**	**-885 949**	**0**	**-871 150**
DRIFTSRESULTAT		**253 098**	**-97 560**	**0**	**54 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 737	1 255	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 737**	**1 255**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**256 834**	**-96 305**	**0**	**54 850**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-96 305
Reduksjon udekket tap:	96 305	0
Til opptjent egenkapital:	160 529	0

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557576485658

ÅKERGLØDEN SAMEIE
ORG.NR. 829603772, KLIENTNR. 211

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 777	5 229
Forskuddsbetalte kostnader		76 168	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 876
Driftskonto OBOS-banken		263 316	461 351
SUM OMLØPSMIDLER		**351 261**	**468 456**
SUM EIENDELER		**351 261**	**468 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		160 529	0
Udekket tap		0	-96 305
SUM EGENKAPITAL		**160 529**	**-96 305**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 760	39 115
Leverandørgjeld		174 972	150 850
Annen kortsiktig gjeld		0	374 795
SUM KORTSIKTIG GJELD		**190 732**	**564 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**351 261**	**468 456**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.04.2026
Styret i Åkergløden Sameie

Jørgen Eikebø Jenny Berstad Kristoffer Bjørnøy Weaver

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557576485658

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

Felleskostnader	862 971
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**862 971**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderfakturert energi	2 994
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 994**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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.

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557576485658

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-28 796
SUM REVISJONSHONORAR	**-28 796**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-58 345**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-155 852
Renovasjonsgebyr	-77 981
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-233 833**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-18 927
SUM ENERGI / FYRING	**-18 927**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-10 500
Renhold ved firmaer	-39 842
Andre driftskostnader	-42 220
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 179
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 798**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	2 780
Renter av driftskonto i OBOS-banken	790
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	45
Andre renteinntekter	122
SUM FINANSINNTEKTER	**3 737**

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET ÅKERGLØDEN for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

Dokument-ID 09222115557576485658

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Sofie Frisk

Styreleder

Forretningsfører

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576485658

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

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 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-50I83-DL6WG-U0ESZ-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
Andre honorar
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

Åkergløden Boligsameie
HUSORDENSREGLER

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, sengeklar, 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. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal vare 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.

Ikke lov å sette opp blinkende utelys.

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 vare 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.

1. 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).

2. 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 (sameietakergloden@styrerommet.no).

0. 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.

2. 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. 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.

3. 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.

4. 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.

5. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på sameiets hjemmeside på Vibbo eller til epostadressen sameietakergloden@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.

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 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 211 **Selskapsnavn:** SAMEIET ÅKERGLØDEN

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

Jørgen Eikebø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristoffer Bjørnøy Weaver og Jenny Berstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 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 6 Valg av tillittsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Eikebø

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristoffer Bjørnøy Weaver

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jenny Berstad

Sak 7 Husordensregler

Årsmøtet vedtar nye husordensregler.

☐ For

☐ Mot

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ÅKERGLØDEN

Organisasjonsnummer: 829603772
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 11. mai 2026, Ved postkassene. Ta med egen stol. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Eikebø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Bjørnøy Weaver og Jenny Berstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

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

De to sameiene har mye felles infrastruktur, og det er omfattende fakturering mellom sameiene (fra Åkerholmen til Åkergløden). Sammenslåing er gunstig av flere grunner. Det gjelder både organisatorisk og økonomisk. De største besparelsene vil ligge i rimeligere organisasjon (forretningsførsel, revisjon og styrehonorar) men det er også mulig å få enkelte andre besparelser. I tillegg vil styret spares for mye tid ved å ikke måtte påse at kostnader viderefaktureres. Det anslås at kostnadene ved sammenslåingen er spart inn i løpet av 3-4 år.

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.

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
Styret støtter forslaget til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie med tilhørende nye eierbrøker og vedtekter, og gir styret fullmakt til å gjennomføre sammenslåingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillittsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Eikebø (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Eikebø

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Bjørnøy Weaver (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Bjørnøy Weaver

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Berstad (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jenny Berstad

7. Husordensregler

Fremmet av: Kristina Suvajcevic

Det har kommet forslag å fastsette husordensregler som blant annet angir når det skal være ro i seksjonene og fellesarealene.

Styret støtter forslaget og anbefaler å fastsette like husordensregler som Åkerholmen Boligsameie. Se vedlagt dokument om forslag til husordensregler.

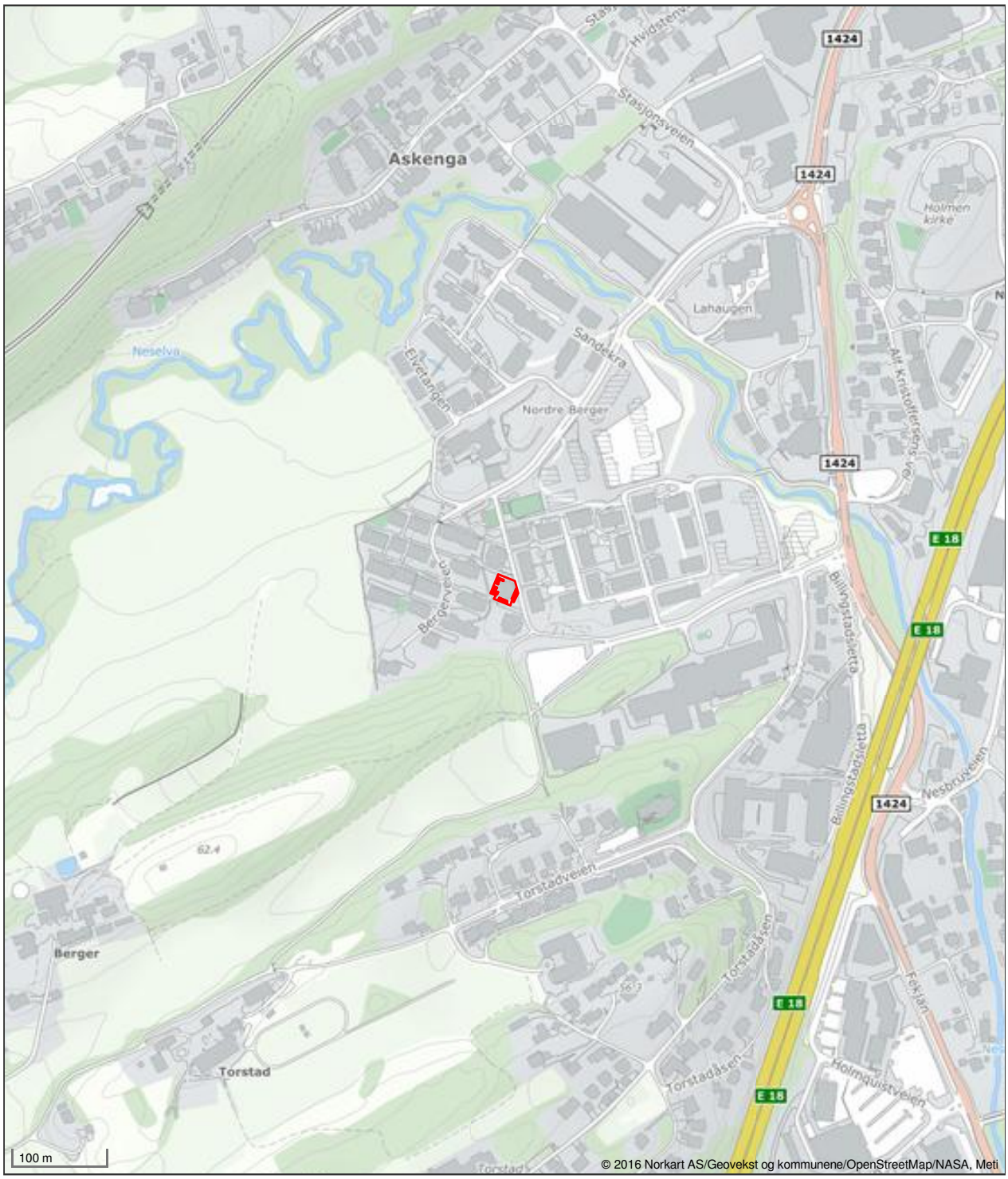
Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til vedtak, og anbefaler å vedta nye husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar nye husordensregler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Utskriftsdato: 03.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/284//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/284/0/6
Adresse:
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0114/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Satellittfaret 5 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 284, snr 6 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638