PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BERGERVEIEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Sameieinformasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 274, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1625 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1843

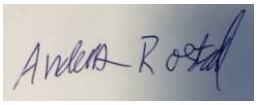
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 3 etasje i et bygg ferdigstilt i 2021.
Leiligheten anses som pent brukt med kun mindre bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 19m2 balkong.
Med leiligheten følger den en kjellerbod og en garasjeplass.
De påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard, og ikke svikt i konstruksjonen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2020.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med isolerglass samt fransk balkong med isolerglass fra 2020.

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 19m2.
Rekkverk av stål.
Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.
Nye terrassebord ble lagt i ca 2024, etter at det hadde rent noe vann igjennom fra etasjen over. Dette ble utbedret av entreprenør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,79m i stue. (Nedsenket i entre/gang)

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.

Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved entre:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Beskrivelse av eiendommen

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon koblet på felles anlegg.
Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder.
Kontakt styret for oversikt over utførte servicer da dette er er en felles bygningsdel.

Felles sentralanlegg for fjernvarme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med tilstanden på anlegget eller har annen nyttig informasjon.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Varme fra varmesløyfer i gulv, koblet på byggets anlegg.
Vannbåren varme i alle gulv for uten om bad samt ukjent om det er i bod.

Rørene er ikke synlig og ligger skjult i konstruksjonen og er derfor ikke mulig besiktige.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedbryter på 63 amp.

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

Leiligheten har sprinkelanlegg for brannslukking.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

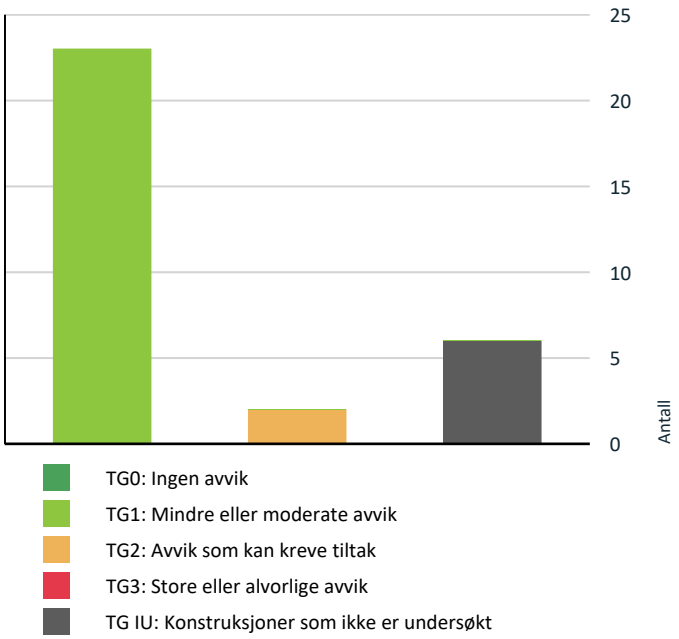
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler datert 22/6/2018 med tegningsnr: A11.0.B2_B3.02 som stemmer med dagens bruk.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2020.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med isolerglass samt fransk balkong med isolerglass fra 2020.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avskalling på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskalling er i hovedsak et kosmetisk avvik , men er lette utsatt for svelling og videre skader ved fukttilførsel.
Døren fungerer med avviket.



Avskalling

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 19m2.
Rekkverk av stål.
Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.
Nye terrassebord ble lagt i ca 2024, etter at det hadde rent noe vann igjennom fra etasjen over. Dette ble utbedret av entreprenør.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,79m i stue. (Nedsenket i entre/gang)

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue/kjøkken og i entre/gang.

Det ble registrert ca 6mm igjennom begge rom.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.

Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 20mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.
Slik rommet er i bruk i dag fungerer det med avviket, men vær oppmerksom på en noe økt risiko.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med synlig klemt utførelse i sluk.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er 5 år gammelt og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved entre:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Tilstandsrapport

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 55mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med synlig klemt utførelse i sluk.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er 5 år gammelt og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Tilstandsrapport

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 42mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med synlig klemt utførelse i sluk.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er 5 år gammelt og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

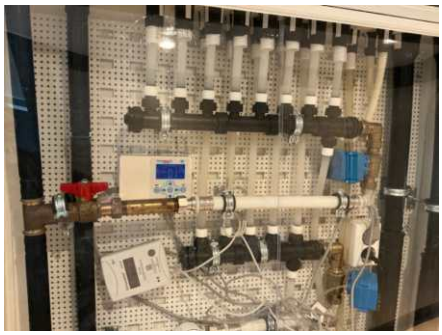
TEKNISKE INSTALLASJONER

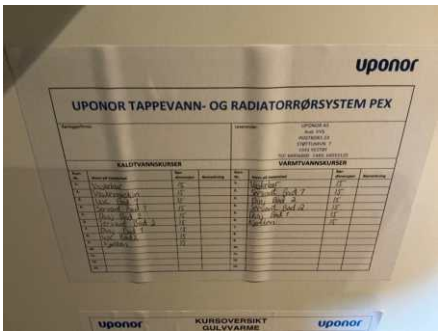
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon koblet på felles anlegg.
Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder.
Kontakt styret for oversikt over utførte servicer da dette er er en felles bygningsdel.

Balansert ventilasjonsanlegg tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut

brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Felles sentralanlegg for fjernvarme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med tilstanden på anlegget eller har annen nyttig informasjon.

Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

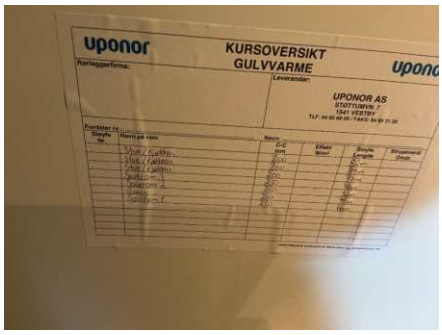
Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

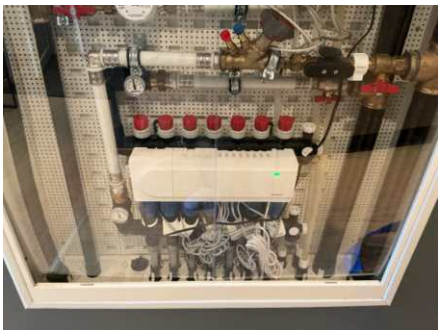
TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varme fra varmesløyfer i gulv, koblet på byggets anlegg.
Vannbåren varme i alle gulv for uten om bad samt ukjent om det er i bod.
Rørene er ikke synlig og ligger skjult i konstruksjonen og er derfor ikke mulig besiktige.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.
Alderen og eiers informasjon er grunnlaget for tilstandsgraden.

Brukstiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt kan vi si at rørsystem har en forventet levetid på 30-50 år.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedbryter på 63 amp.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nytt anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

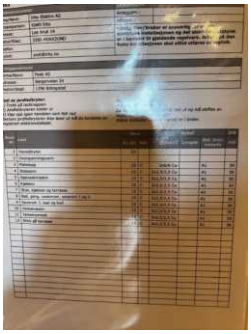
Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport






Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten har sprinkelanlegg for brannslukking.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

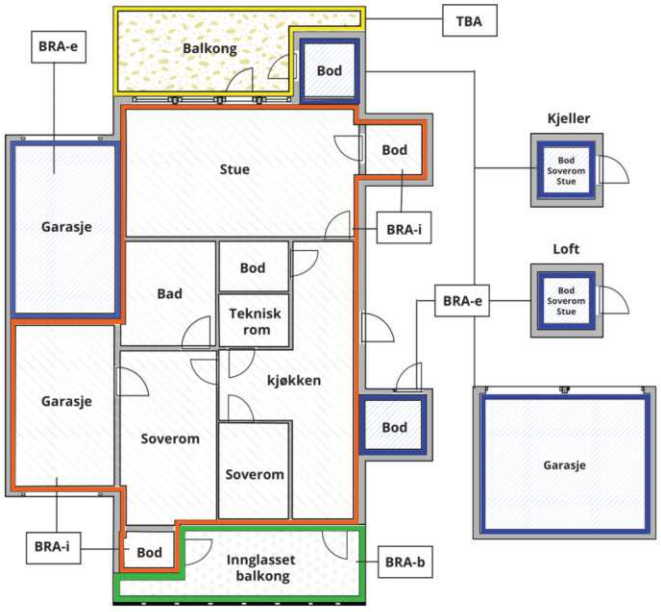
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	113			113	19
Kjeller		6		6	
SUM	**113**	**6**			**19**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, stue/kjøkken, bod/garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 22/6/2018 med tegningsnr: A11.0.B2_B3.02 som stemmer med dagens bruk.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg ferdigstilt i 2021.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Marit Øvreeide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	274		99	21694 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bergerveien 28

Hjemmelshaver
Øvreeide Håvard, Øvreeide Marit

Eierandel
114 / 14987

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg og det medfølger en plass merket som 125.
Ellers gjesteparkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur/stål.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med fasadestein og kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i betongelementer.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260104

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Øvreeide	Håvard Øvreeide

Gateadresse
Bergerveien 28

Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2115560

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260104

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks zaptec på garasje plass i kjeller

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260104

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er fortsatt noen reklamasjons saker mot utbygger vedr ventilasjon, snøsmelt anlegg og energiforbruk.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Øvreeide	5480999defb8b8d4642f5 65882866b93efad895c	08.04.2026 14:26:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Øvreeide	f87ecd5eedf2568313d0a 437598904f2cbffcc59	08.04.2026 14:53:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260104

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

B3 Alle leiligheter

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Irby Elektro AS	Firma/Navn:	Peab AS
Kontaktperson:	Kjetil Irby	Kontaktperson:	
Adresse:	Loe bruk 14	Adresse:	Postboks 143
Postnr/Sted:	3300 HOKKSUND	Postnr/Sted:	1325 LYSAKER
Telefon:		Telefon:	23 30 30 00
E-post:	post@irby.no	E-post:	info@peab.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3826	Kundenummer:	10723

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Peab AS
Adresse:	Bergerveien 24
Postnr/Sted:	1396 Billingstad

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Nybygg
Nettsystem:	400V TN
Arbeidsbeskrivelse:	Nytt opplegg i nye leiligheter bygg B3
Kommentar:	
NEK400:	2014
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kjetil Irby
Dato:	2021-06-22
Signatur:	Elektronisk signert av Kjetil Irby. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

B3 303

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Irby Elektro AS	Firma/Navn:	Peab AS
Kontaktperson:	Kjetil Irby	Kontaktperson:	
Adresse:	Loe bruk 14	Adresse:	Postboks 143
Postnr/Sted:	3300 HOKKSUND	Postnr/Sted:	1325 LYSAKER
Telefon:		Telefon:	23 30 30 00
E-post:	post@irby.no	E-post:	info@peab.no
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	3826	Kundenummer:	10723

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Peab AS
Adresse:	Bergerveien 24
Postnr/Sted:	1396 Billingstad

Rapportens omfang		
[x] Hele anlegget	[ ] Anleggsdel:	

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	[x]	[ ]	[ ]	
Visuell kontroll	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	[x]	[ ]	[ ]	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	[x]	[ ]	[ ]	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	[x]	[ ]	[ ]	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	[x]	[ ]	[ ]	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	[x]	[ ]	[ ]	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	[ ]	[ ]	[x]	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	[x]	[ ]	[ ]	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	[ ]	[ ]	[x]	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	[x]	[ ]	[ ]	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	[x]	[ ]	[ ]	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	[x]	[ ]	[ ]	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	[x]	[ ]	[ ]	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	[x]	[ ]	[ ]	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	[x]	[ ]	[ ]	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	[x]	[ ]	[ ]	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	[x]	[ ]	[ ]	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	[x]	[ ]	[ ]	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
[x] Hele anlegget	[ ] Anleggsdel:	

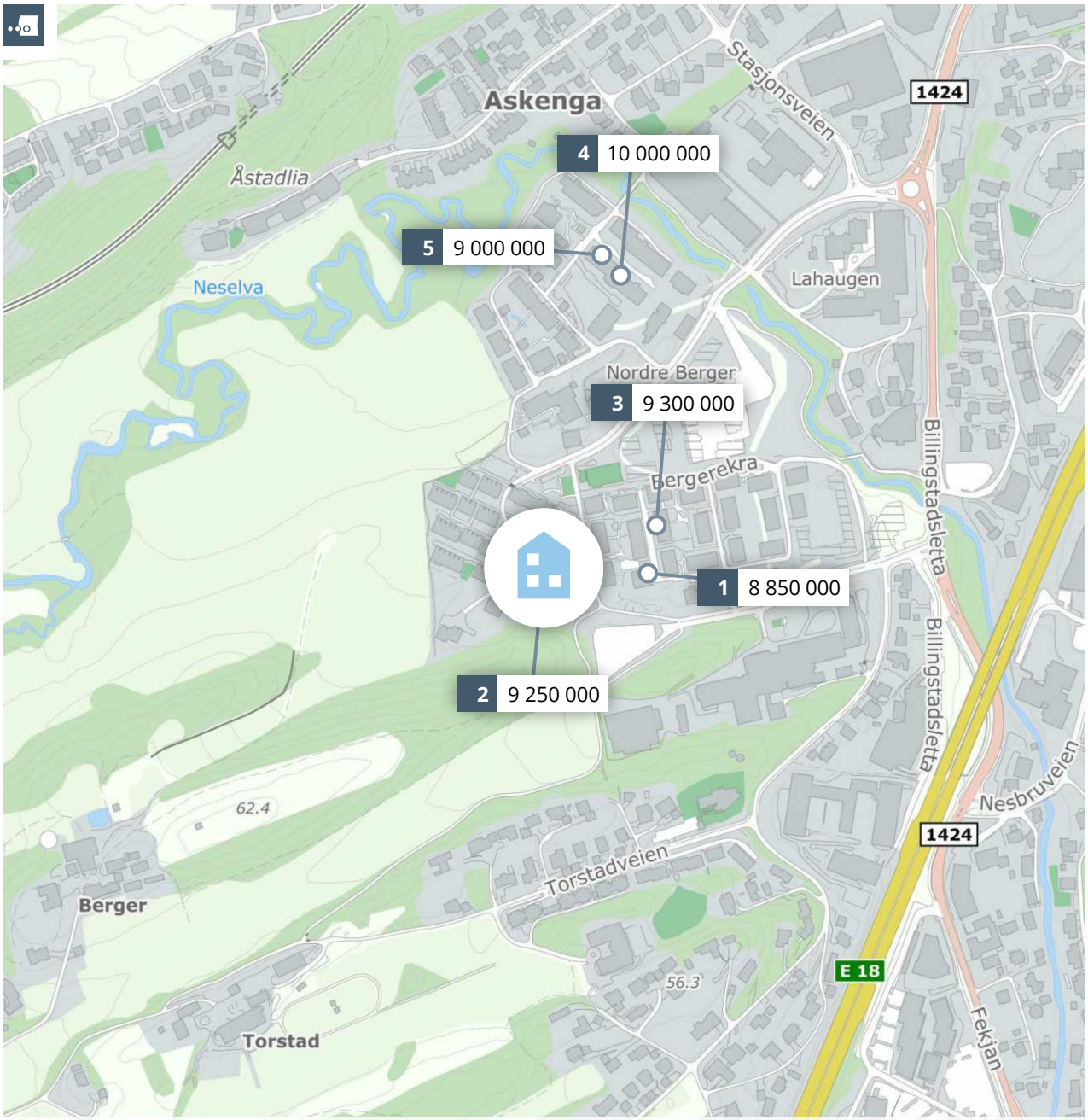
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	[x]	[ ]	[ ]	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	[x]	[ ]	[ ]	0,019ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	[x]	[ ]	[ ]	99,9Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	[x]	[ ]	[ ]	Ringjord Grus Tabell
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	[x]	[ ]	[ ]	Måling 364A
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	[ ]	[ ]	[x]	
Er det målt gulv- og veggresistans?	[ ]	[ ]	[x]	
Er det kontrollert spenningsfall?	[x]	[ ]	[ ]	
Er anlegget funksjonstestet?	[x]	[ ]	[ ]	
Er det foretatt polaritetskontroll?	[x]	[ ]	[ ]	0V

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	[x]	[ ]	[ ]	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	[x]	[ ]	[ ]	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	[x]	[ ]	[ ]	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	[x]	[ ]	[ ]	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Vetle Sem Knutson
Dato:	2021-08-10
Signatur:	Elektronisk signert av Vetle Sem Knutson. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Meglers verdivurdering

BERGERVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 05.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 32 BNR 274 FNR 0 SNR 99 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

9 200 000

0	9 200 000	81 416
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	6 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 508
Formue	24 567
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Transistorfaret 6 98 m² 2021 6. etg 3 sov	09.04.2025	8 950 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**90 306**
2	Bergerveien 28 114 m² 2021 4. etg 3 sov	13.06.2025	9 490 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**81 140**
3	Transistorfaret 7 124 m² 2021 3. etg 3 sov	16.03.2026	8 990 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**75 000**
4	Sandekra 25 111 m² 2023 5. etg 3 sov	18.08.2025	9 450 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**90 090**
5	Sandekra 17 106 m² 2023 3. etg 3 sov	23.03.2026	9 290 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**84 906**

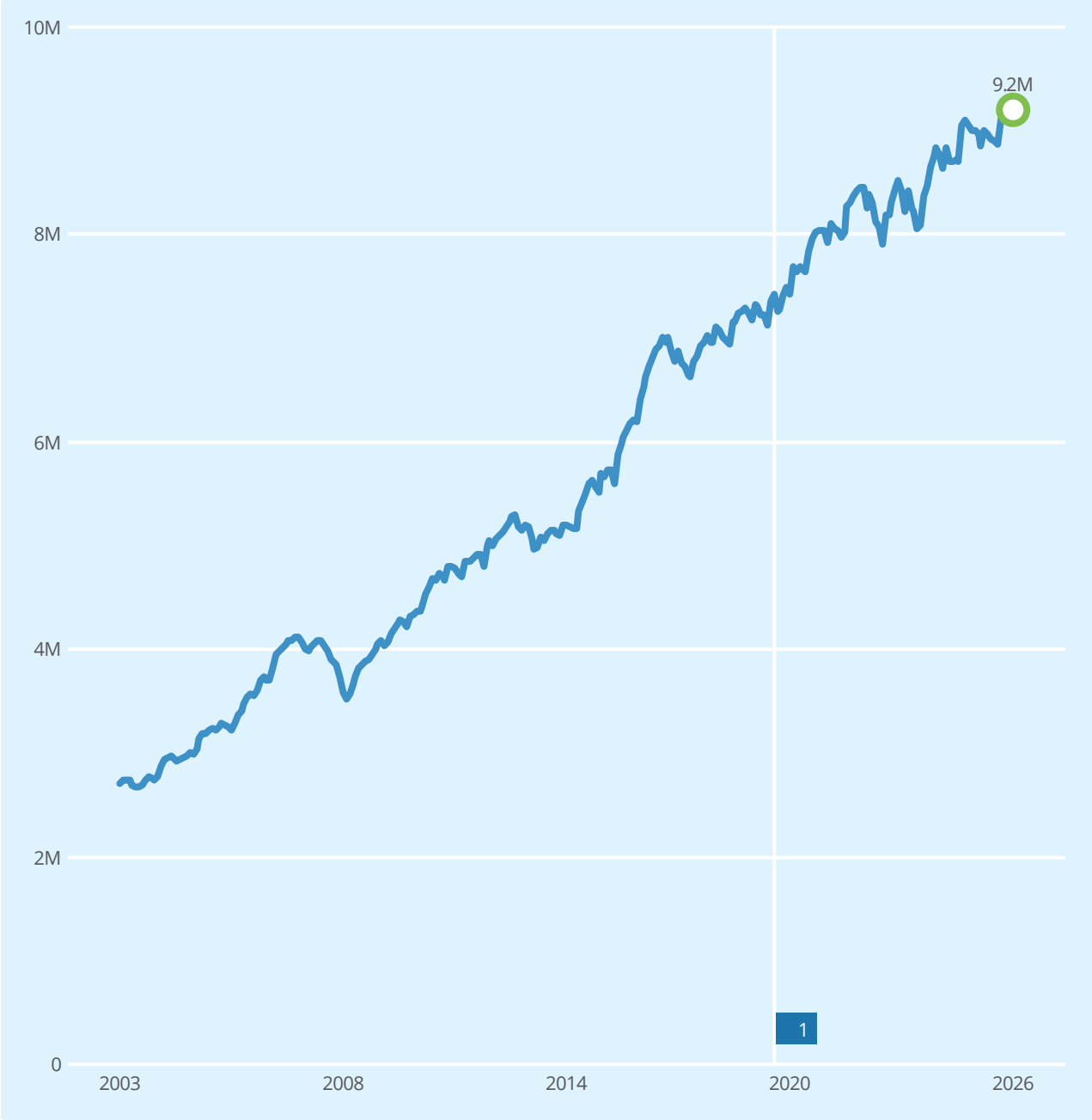
Lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2021. Fredelig og barnevennlig nær marka. 19 kvm hjørneveranda. 3 sov. 2 bad. Garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2022		01.02.2022	-	7 700 000	-	7 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. siste omsetning på tegninger før ferdigstillelse

Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

32
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 935 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

6.7M
6.5M
6 381 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6 273 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 065 ASKENGA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

81 416 Bergerveien 28 Totalpris 9 200 000

70 060 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278747**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300744363**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **99**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **80,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 869 kWh**



Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD

Detaljering

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

Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Kristian Fjeld
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260104 . Vår ref.: 2570-1-099 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åkerholmen Boligsameie
Organisasjonsnr:	826420952
Seksjonseier:	Øvreeide, Håvard
Medeier:	Øvreeide, Marit
Leilighetsnummer:	099
Adresse:	Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	99
Gnr.	32
Bnr.	274

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 307,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	994,40	
Felleskost brøk	3 083,39	
Internett	230,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	695,-
Fradragsberettigede kostnader:	21,-
Annen formue:	24 567,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hilde Kristine Fossum, e-post: aakerholmen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2570
ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2570

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Helge Aamoth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Iris Pretorius er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

Sak 6

Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:
· Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
· Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
· Renovasjon,
· Kollektivt bredbånd og TV

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

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

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

Plan for sammenslåing:
A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer
Gnr. 32, bnr. 274, snr. 1-186 i Asker kommune.
Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter
Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

C) Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet
Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

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

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

Styrets innstilling
Styre støtter forslaget til vedtak.

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

Vedlegg
3. 2570 Åkerholmen Boligsameie - Vedtekter med endringer.pdf
4. Åkerholmen og Åkergløden vedlegg pkt. 4.pdf
5. 0211 SE Åkergløden 26.06.2025.pdf

Sak 7

Varmepumpe rekkehus vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtektsendring:

Varmepumper i rekkehus

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

Seksjonseier har:

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

Sameiet har intet ansvar for varmepumpene eller følger av disse.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Retningslinjer for varmepumpe i Åkerholmen boligsameie.docx

---

Sak 8

Etablering av eget område for hageavfall

Forslag fremmet av:
Magnus Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

Forslag

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

- Et avgrenset og merket område for midlertidig oppsamling av hageavfall

- Regelmessig bortkjøring bestilt av sameiet (f.eks. vår og høst)

- Alternativt bruk av kompostbing(er) dersom dette viser seg hensiktsmessig

Begrunnelse

- En felles løsning vil gjøre det enklere for beboere å håndtere hageavfall på en korrekt måte.

- Reduserer unødvendig bruk av restavfall.

- Et mer miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere samlet avfallsmengde.

- Mindre behov for at beboere selv må kjøre til gjenvinningsstasjon.

- Bedrer estetikk og orden i fellesområdene.

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

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Andreas Koppang

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

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

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

- Jeevananthan Kesavan

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Jeeva

- Tord Valved

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

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

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

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

- Ermin Konjhodzic

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

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Glosli

  Øystein har bodd i Bergerveien 28 siden September 2024. Han er partner i Considium Consulting Group AS og har styreerfaring fra CCG's styre, diverse andre styrer, deriblant 10 år fra internasjonalt styre og har som daglig leder rapportert til styre i 18 år.
  Øystein har vært vara siden september 2025.

- Roy-Petter Hestsveen

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

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte har vært:

Ledere:
Hilde Kristine Fossum
Iris Pretorius

Styremedlemmer:
Hanie Angelica Khazan
Kristin Johannessen
Daniella Alia Gulbrandsen *(varamedlem frem til september 2025, deretter styremedlem)*
Linnea Jansen *(frem til september 2025)*

Varamedlem:
Øystein Glosli *(fra september 2025)*

Styret har hatt representasjon fra rekkehus og leilighetsbygg i sameiet.

Styrets arbeid

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

Møter og befaringer med eksterne aktører

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

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

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

Viktige saker i perioden

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

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

Juridisk bistand (reklamasjoner)

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

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

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

Økonomi og regnskap

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

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

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

Økonomiske endringer i 2025:

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

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

Vedlikehold

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

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

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

Beboeraktivitet

Dugnad

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

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

Julegrantenning

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

Styrets ansvarsområde

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

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrende felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FD12P-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**

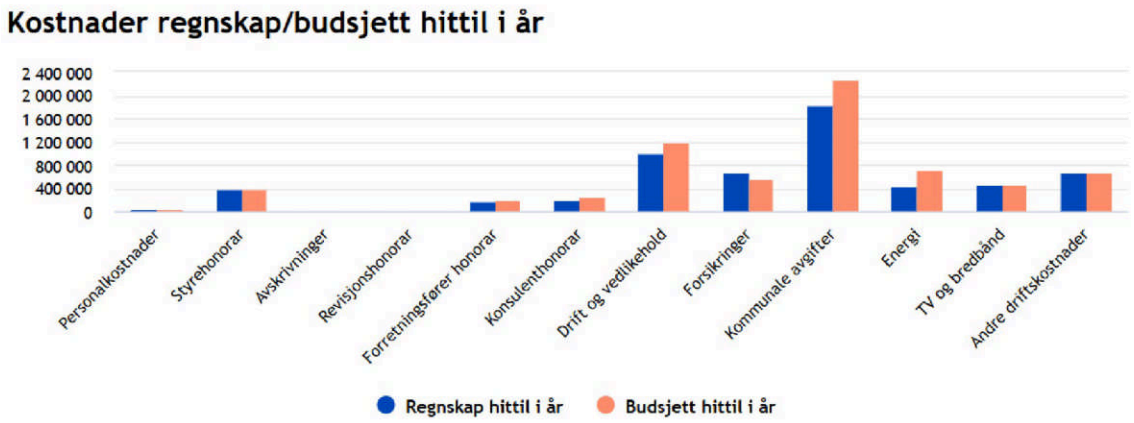
NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsfører honorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi
TV og bredbånd
Andre driftskostnader
Regnskap hittil i år
Budsjett hittil i år

V E D T E K T E R

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

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

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

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

4-1-6 Gjesteparkering
Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling
Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen skal ikke regnes med i sameiebrøken for fordeling av felleskostnader.

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

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

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

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

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)
(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

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

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

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

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

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

13-1 Tinglyst erklæring
Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Atkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til

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

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

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur
Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold
Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS
Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene

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

15-3 Generelle plikter

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

16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

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

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

ooOoo

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

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

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

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

148	32/274/148	B	43	
149	32/274/149	B	45	G
150	32/274/150	B	44	G
151	32/274/151	B	65	G
152	32/274/152	B	43	G
153	32/274/153	B	43	G
154	32/274/154	B	63	
155	32/274/155	B	44	
156	32/274/156	B	65	
157	32/274/157	B	43	
158	32/274/158	B	43	
159	32/274/159	B	63	
160	32/274/160	B	91	
161	32/274/161	B	62	
162	32/274/162	B	43	
163	32/274/163	B	63	
164	32/274/164	B	91	
165	32/274/165	B	62	
166	32/274/166	B	43	
167	32/274/167	N	144	B
168	32/274/168	N	136	B
169	32/284/1	B	**43**	G
170	32/284/2	B	43	G
171	32/284/3	B	66	G
172	32/284/4	B	44	G
173	32/284/5	B	45	G
174	32/284/6	B	43	
175	32/284/7	B	43	
176	32/284/8	B	65	
177	32/284/9	B	44	
178	32/284/10	B	62	
179	32/284/11	B	43	
180	32/284/12	B	43	
181	32/284/13	B	65	
182	32/284/14	B	44	
183	32/284/15	B	62	
184	32/284/16	B	43	
185	32/284/17	B	43	
186	32/284/18	B	65	
187	32/284/19	B	44	
188	32/284/20	B	62	
			15 999	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 211
SAMEIET ÅKERGLØDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ÅKERGLØDEN

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/211

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ÅKERGLØDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Markus Sandstad

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jenny Berstad

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Åkergløden_Revisors beretning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,- .

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

BDO velges som revisor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Eikebø

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jenny Berstad
- Kristoffer Bjørnøy Weaver

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

- Martine Ørneberg

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Åkergløden 2024

Innledning

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

Styrets arbeid

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

Kommunikasjon med beboerne har i hovedsak foregått via plattformen Vibbo.

Økonomi

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

Nøkkeltall fra regnskapet:

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

Vedlikehold og drift

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

Budsjett 2025

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 28.05.2025
Styret i Sameiet Åkergløden

Markus Linde Sandstad Tobias Skjævestad Fredrik Auke Lundstuen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	788 389
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**788 389**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 255
SUM FINANSINNTEKTER	**1 255**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

Til årsmøtet i Sameiet Åkergløden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 826420952
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 09:00 til 18. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 15. april 2026, Teamsmøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Iris Pretorius er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sammenslåing av Åkerholmen Boligsameie og Åkergløden Sameie.

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

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

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

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

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

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Varmepumpe rekkehus vedtektsendring

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtektsendring:

Varmepumper i rekkehus

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

Seksjonseier har:

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

Sameiet har intet ansvar for varmepumpene eller følger av disse.

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar ny vedtektsbestemmelse § X «Varmepumper i rekkehus» slik den fremgår av innkallingen, med tilhørende retningslinjer fastsatt/forvaltet av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Etablering av eget område for hageavfall

Fremmet av: Magnus Karlsen

Bakgrunn

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

Forslag

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

- Et avgrenset og merket område for midlertidig oppsamling av hageavfall

- Regelmessig bortkjøring bestilt av sameiet (f.eks. vår og høst)

- Alternativt bruk av kompostbing(er) dersom dette viser seg hensiktsmessig

Begrunnelse

- En felles løsning vil gjøre det enklere for beboere å håndtere hageavfall på en korrekt måte.

- Reduserer unødvendig bruk av restavfall.

- Et mer miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere samlet avfallsmengde.

- Mindre behov for at beboere selv må kjøre til gjenvinningsstasjon.

- Bedrer estetikk og orden i fellesområdene.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak
> Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer et felles område for hageavfall, inkludert nødvendige praktiske løsninger og kostnadsestimater, med mål om å ha ordningen på plass innen neste hagesesong.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jeevananthan Kesavan (39 stemmer)
Tord Valved (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeevananthan Kesavan
Andreas Koppang
Tord Valved

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ermin Konjhodzic (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ermin Konjhodzic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Glosli (57 stemmer)
Roy-Petter Hestsveen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Glosli
Roy-Petter Hestsveen

V E D T E K T E R

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

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

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1-6 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

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

4-1-6 Gjesteparkering
Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling
Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

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

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)
(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

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

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

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

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

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

13-1 Tinglyst erklæring
Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Atkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

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

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur
Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold

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

13-6 VB Drift AS

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

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

ooOoo

Åkerholmen Boligsameie
HUSORDENSREGLER

Vedtatt av årsmøtet 25.mars 2022

1. INNLEDNING

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

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

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

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

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

3. FELLESAREALER

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

Innendørs

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

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

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

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

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

4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER

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

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

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

5. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjons-etatens anbefalinger om kildesortering skal følges.

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

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

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

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

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

8. HEIS

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

9. POSTKASSER

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

10. VANN OG AVLØP

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

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

11. GJESTEPARKERING OG GARASJE

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

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

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

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

12. DYREHOLD

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

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

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



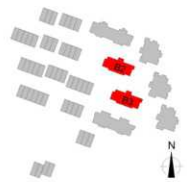
1 A11.0.B2.02
1 : 100

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KNTR.

TEGN.NR.: A11.0.B2_B3.02 — REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BERGERVEIEN 24
GNR: 32 BNR: 274

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
BERGERVEIEN 24
Adresse
5.2 Tekkio
2-MNL 5-etasi

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C II, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: Rammesøknad — FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
B2 OG B3 PLAN 2 TIL 4

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
1961000	22/06/2018	SHA / MG	1:100

TEGN.NR.: A11.0.B2_B3.02 — REV.:

FILNAVN: C:_REVIT\R2018\Bergervein_REVISJON-A_boge@arcasa.no.rvt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 274, Seksjonsnr 99	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bergerveien 28, gatenr 1122	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.12.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	114/14 987
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	21 694,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/274	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/274/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/16	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/17	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/18	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/19	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/20	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/21	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/22	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/23	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/24	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/25	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/26	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/27	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/28	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/29	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/30	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/64	0,0

Mottaker	3203/32/274/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/132	0,0

			Mottaker	3203/32/274/0/133	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/134	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/135	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/136	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/137	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/138	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/139	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/140	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/141	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/142	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/143	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/144	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/145	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/146	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/147	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/148	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/149	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/150	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/151	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/152	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/153	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/154	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/155	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/156	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/157	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/158	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/159	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/160	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/161	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/162	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/163	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/164	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/165	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/166	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/167	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/168	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/30	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/98	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/158	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/159	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/160	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/161	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/162	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/163	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/164	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/165	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/166	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/167	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/168	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergerveien 28	H0301	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	390,6	Rammetillatelse:	26.04.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 664,6	Igangset.till.:	28.02.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	10.02.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 664,6	Midl. brukstil.:	22.12.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300744363			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	3		346,2		346,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



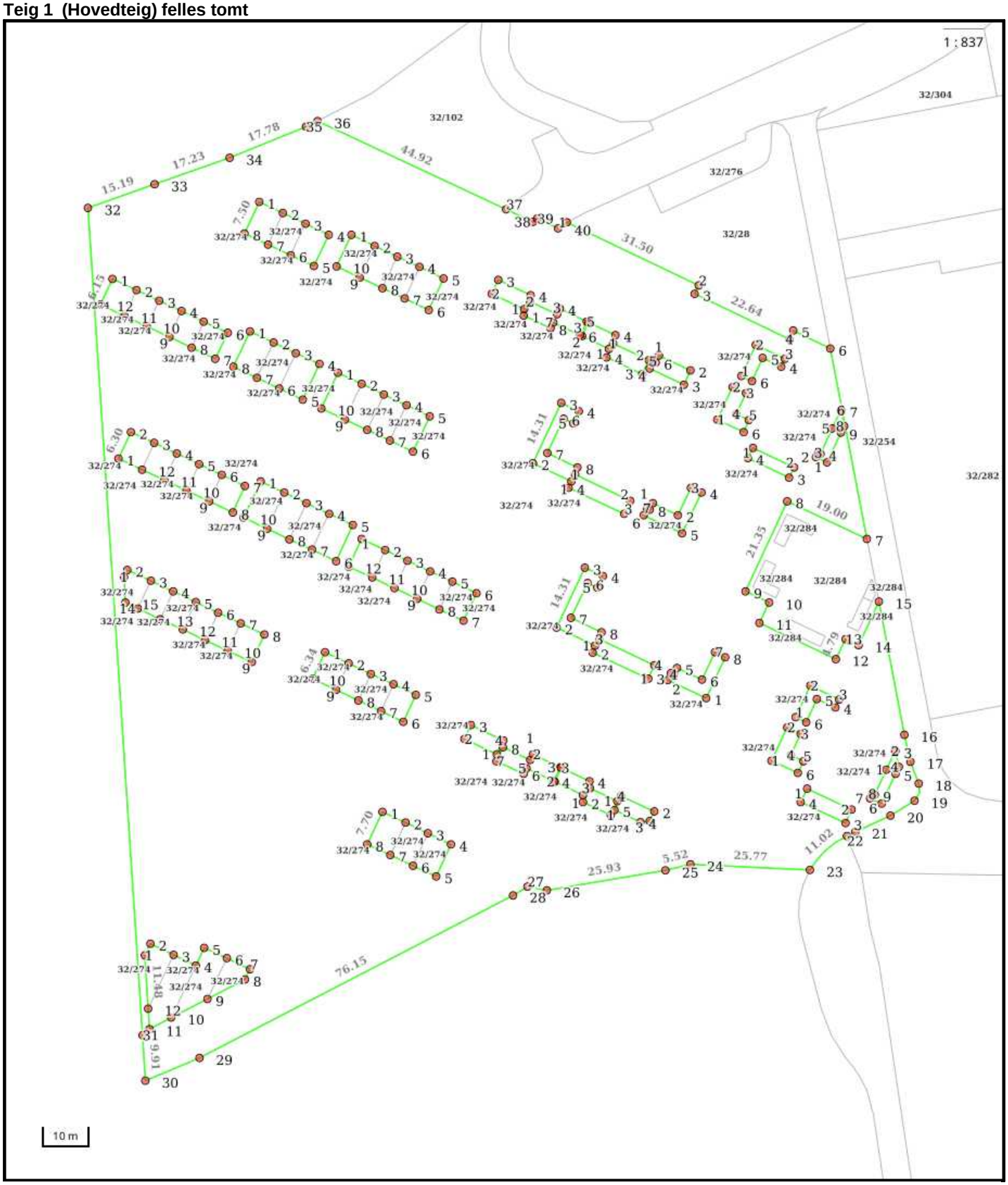
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 21 694,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 699,85	582 904,38	31,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 688,92	582 933,92	2,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 687,05	582 933,22	22,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 679,20	582 954,46	1,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 681,07	582 955,15	8,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 677,99	582 963,49	41,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,85	582 975,06	19,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 644,35	582 957,21	21,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 624,29	582 949,91	5,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 622,36	582 955,22	4,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 617,75	582 953,54	18,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 611,50	582 970,72	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
13	6 637 615,99	582 972,40	3,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 614,92	582 975,33	10,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 624,63	582 978,87	29,12m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 596,65	582 986,93	5,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 590,98	582 988,69	5,08m	Tatt fra plan	10	-17,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 586,41	582 990,88	4,02m	Tatt fra plan	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 582,71	582 990,41	6,21m	Tatt fra plan	10	26,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 579,00	582 985,45	8,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 574,80	582 978,24	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 573,78	582 976,49	11,02m	Tatt fra plan	10	-17,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 565,76	582 969,19	25,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 564,67	582 943,44	5,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 562,92	582 938,20	25,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 556,30	582 913,13	4,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 556,70	582 908,88	3,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 554,53	582 905,89	76,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 513,60	582 841,67	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 507,60	582 830,56	9,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
31	6 637 517,39	582 829,02	178,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 693,65	582 801,22	15,19m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 637 700,03	582 815,00	17,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 707,18	582 830,68	17,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 715,29	582 846,50	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 716,75	582 848,82	44,92m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 701,47	582 891,06	6,39m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 637 699,29	582 897,07	1,17m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 637 700,11	582 897,90	5,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 637 698,38	582 902,59	2,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,96	582 927,21	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,27	582 934,60	2,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 573,13	582 933,82	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 572,76	582 931,85	6,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 574,86	582 926,08	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 573,70	582 925,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,93	582 919,18	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 579,03	582 920,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 576,80	582 926,44	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 603,01	582 860,80	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 601,09	582 866,06	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 599,26	582 871,09	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 597,43	582 876,11	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 595,60	582 881,15	6,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 589,64	582 878,98	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 591,47	582 873,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 593,30	582 868,92	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 595,13	582 863,89	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 597,05	582 858,63	6,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 598,29	582 963,17	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 605,27	582 965,71	6,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 602,91	582 972,21	1,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 601,09	582 971,55	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 602,59	582 967,43	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 597,42	582 965,55	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 679,06	582 896,88	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 682,16	582 898,01	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 679,95	582 904,07	1,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 681,23	582 904,53	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 679,02	582 910,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 675,92	582 909,46	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 678,12	582 903,40	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 676,85	582 902,94	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,43	582 919,00	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,75	582 912,64	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,85	582 913,77	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,53	582 920,13	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 638,36	582 843,61	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 636,45	582 848,87	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 634,62	582 853,90	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 632,79	582 858,93	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 630,83	582 864,31	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,75	582 861,37	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 624,71	582 855,99	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 626,54	582 850,96	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 628,37	582 845,93	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 630,28	582 840,67	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,83	582 983,73	4,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 592,98	582 985,24	0,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 592,94	582 985,34	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 589,68	582 986,32	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 588,10	582 985,75	7,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 581,42	582 983,32	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 582,34	582 980,80	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 583,33	582 981,17	0,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 583,15	582 981,66	6,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 600,61	582 943,58	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 603,76	582 934,93	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 605,32	582 935,50	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 637 605,08	582 936,16	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 606,52	582 936,68	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 604,47	582 942,32	6,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 610,60	582 944,56	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 609,75	582 946,91	9,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 534,49	582 827,96	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 537,07	582 828,90	5,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 535,17	582 834,12	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 533,34	582 839,14	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 537,29	582 840,58	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 535,46	582 845,61	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 533,57	582 850,79	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 531,25	582 849,94	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 526,38	582 842,30	8,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 521,65	582 834,89	5,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 518,81	582 830,43	4,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 523,15	582 829,75	11,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 644,47	582 910,36	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 647,60	582 901,75	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 661,05	582 906,64	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 659,61	582 910,60	2,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,96	582 909,64	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 657,76	582 907,46	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,99	582 904,63	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 647,50	582 911,46	3,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 698,26	582 837,92	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 696,35	582 843,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 694,52	582 848,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 692,60	582 853,47	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,55	582 850,91	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 687,47	582 845,64	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 689,29	582 840,62	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 691,21	582 835,35	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 655,17	582 948,72	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 651,80	582 957,97	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 649,52	582 957,14	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 652,88	582 947,89	2,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,58	582 915,90	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 675,76	582 909,90	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 678,86	582 911,03	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 676,68	582 917,03	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 653,48	582 965,01	2,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 654,39	582 962,52	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 655,39	582 962,88	0,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 655,20	582 963,38	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 660,84	582 965,43	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 664,96	582 966,93	0,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 664,94	582 967,00	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 661,66	582 967,98	1,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 660,12	582 967,42	7,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype

1	6 637 627,99	582 866,45	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 626,07	582 871,71	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 624,25	582 876,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 622,41	582 881,77	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 620,58	582 886,80	5,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 618,63	582 892,17	6,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 612,46	582 889,93	5,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 614,42	582 884,56	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 616,25	582 879,52	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 618,08	582 874,50	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 619,91	582 869,47	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 621,83	582 864,21	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 569,90	582 876,25	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 568,01	582 881,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 566,18	582 886,45	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 564,30	582 891,63	7,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 557,07	582 889,00	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 558,95	582 883,82	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 560,79	582 878,79	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 562,67	582 873,61	7,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,88	582 906,97	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 585,15	582 907,43	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,91	582 913,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 579,81	582 912,46	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 582,05	582 906,30	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 580,78	582 905,84	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 583,01	582 899,74	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 586,11	582 900,87	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 615,17	582 816,10	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 616,80	582 816,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 614,89	582 821,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 613,06	582 826,98	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 611,23	582 832,01	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 609,40	582 837,04	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 607,57	582 842,07	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 605,61	582 847,45	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 599,45	582 845,21	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 601,41	582 839,83	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 603,24	582 834,80	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 605,07	582 829,77	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 606,90	582 824,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 608,74	582 819,71	2,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 609,74	582 816,96	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 603,65	582 930,72	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 608,17	582 918,31	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 611,16	582 919,40	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 606,64	582 931,81	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,35	582 944,88	7,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 677,28	582 947,40	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 674,93	582 953,86	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,12	582 953,20	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 674,61	582 949,08	5,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,49	582 947,22	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 645,97	582 911,03	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 641,46	582 923,44	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 638,47	582 922,36	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 642,98	582 909,95	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,16	582 967,02	10,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,52	582 977,02	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 576,53	582 975,93	10,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,17	582 965,94	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 663,14	582 858,14	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 661,23	582 863,40	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 659,40	582 868,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 657,57	582 873,45	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 655,65	582 878,72	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 647,71	582 875,83	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,63	582 870,56	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 651,46	582 865,54	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 653,29	582 860,51	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 655,20	582 855,25	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 680,40	582 896,89	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 683,06	582 889,59	3,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 686,24	582 890,75	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 683,59	582 898,05	3,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 692,98	582 858,28	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 691,06	582 863,55	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 689,24	582 868,57	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 687,41	582 873,60	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,45	582 878,98	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 678,40	582 876,41	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 680,36	582 871,03	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 682,19	582 866,01	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 684,02	582 860,98	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 685,93	582 855,72	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 640,51	582 812,60	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 646,43	582 814,76	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 644,51	582 820,02	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 642,68	582 825,05	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 640,85	582 830,07	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 639,02	582 835,10	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,11	582 840,36	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 631,19	582 838,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 633,10	582 832,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 634,93	582 827,92	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 636,77	582 822,89	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 638,59	582 817,87	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 678,92	582 807,87	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 676,97	582 813,23	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 675,14	582 818,26	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,31	582 823,28	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,48	582 828,31	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,55	582 833,62	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 663,77	582 831,52	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

8	6 637 665,70	582 826,21	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 667,53	582 821,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 669,36	582 816,15	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 671,19	582 811,13	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 673,14	582 805,77	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,32	582 838,40	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 668,41	582 843,66	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,57	582 848,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 664,66	582 853,95	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,72	582 851,06	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,63	582 845,80	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 660,47	582 840,77	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 662,38	582 835,51	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 584,47	582 899,67	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 587,12	582 892,38	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 590,22	582 893,51	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 587,57	582 900,80	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 674,84	582 916,71	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 671,95	582 924,65	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 668,85	582 923,52	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 671,74	582 915,58	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,12	582 926,80	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 670,55	582 933,86	3,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 667,39	582 932,71	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 670,20	582 924,99	1,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,80	582 925,58	0,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 671,56	582 926,23	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 641,34	582 928,32	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 639,29	582 933,96	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 645,42	582 936,19	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 644,57	582 938,54	9,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 635,42	582 935,21	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 638,57	582 926,56	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 640,14	582 927,13	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 639,90	582 927,79	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 660,53	582 940,55	7,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 667,84	582 943,21	3,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,75	582 946,22	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 662,05	582 944,51	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 661,01	582 947,37	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,40	582 946,42	6,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 609,65	582 918,72	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 612,79	582 910,11	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 626,23	582 915,01	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 624,79	582 918,97	2,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 622,15	582 918,01	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,94	582 915,83	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 615,17	582 913,00	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 612,68	582 919,83	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,47	582 958,87	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 595,86	582 961,56	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 594,76	582 964,58	5,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 590,04	582 962,87	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 589,00	582 965,73	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 586,33	582 964,76	6,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Asker kommune

oe«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/913	GBNR 32/274 L3592/23	10.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/913

Delegasjonssak: 23/274

32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller
Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.2023.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

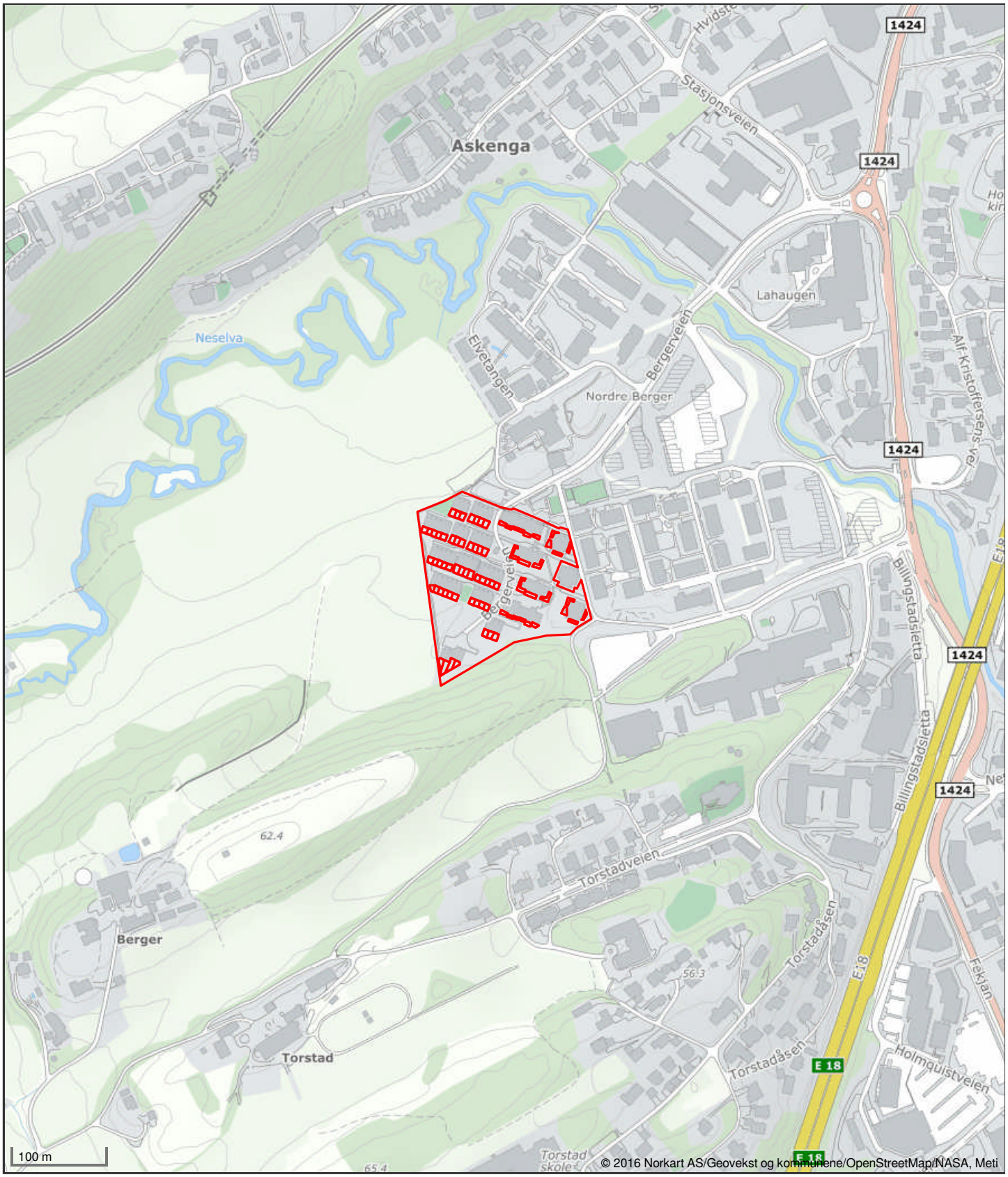
Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Arcasa Arkitekter AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Kopi: Bergerveien 24 AS, c/o Eiendomsplan Management AS Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Utskriftsdato: 06.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/274//



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

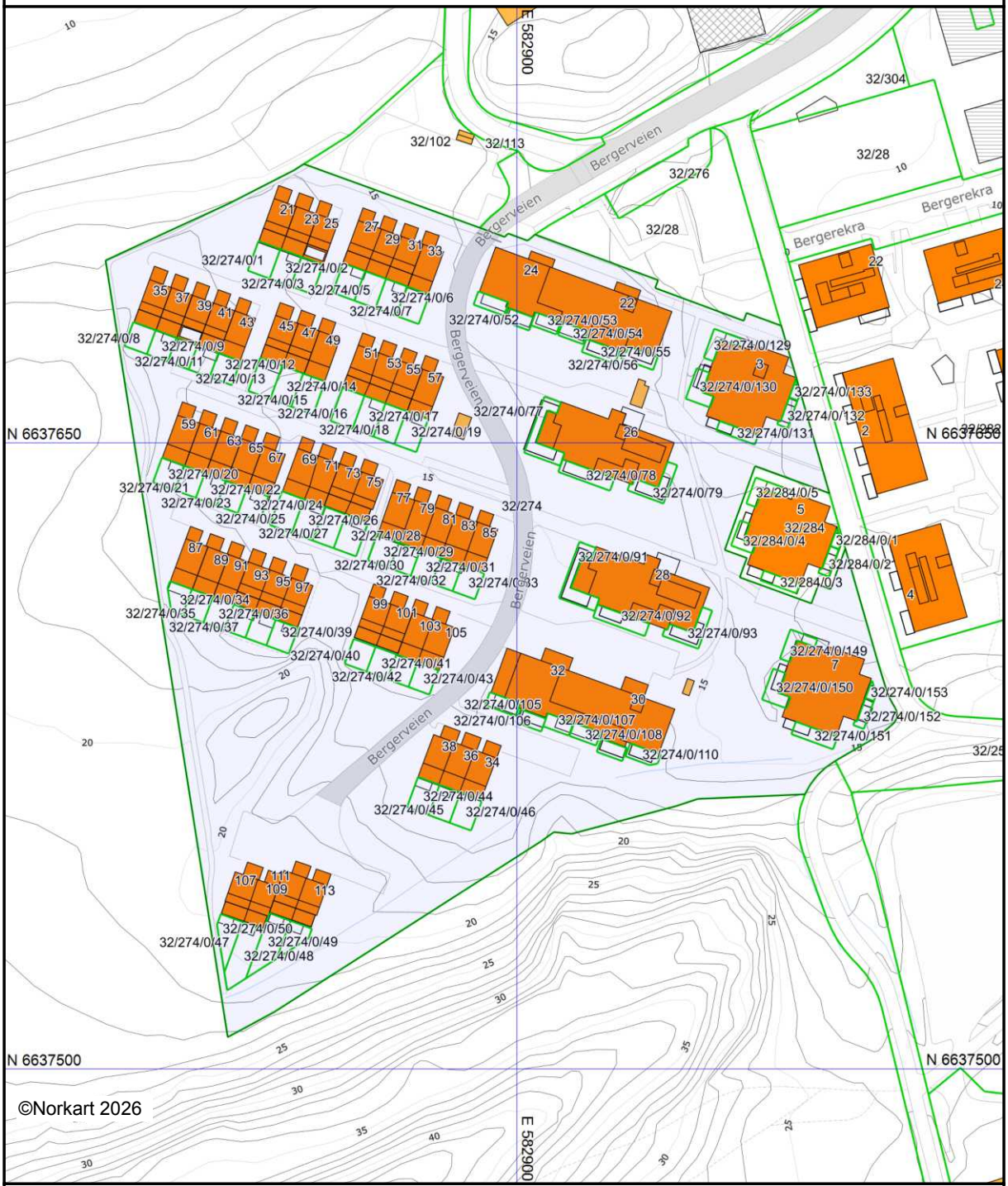
Grunnkart

Eiendom: 32/274/0/99
Adresse: Bergerveien 28
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

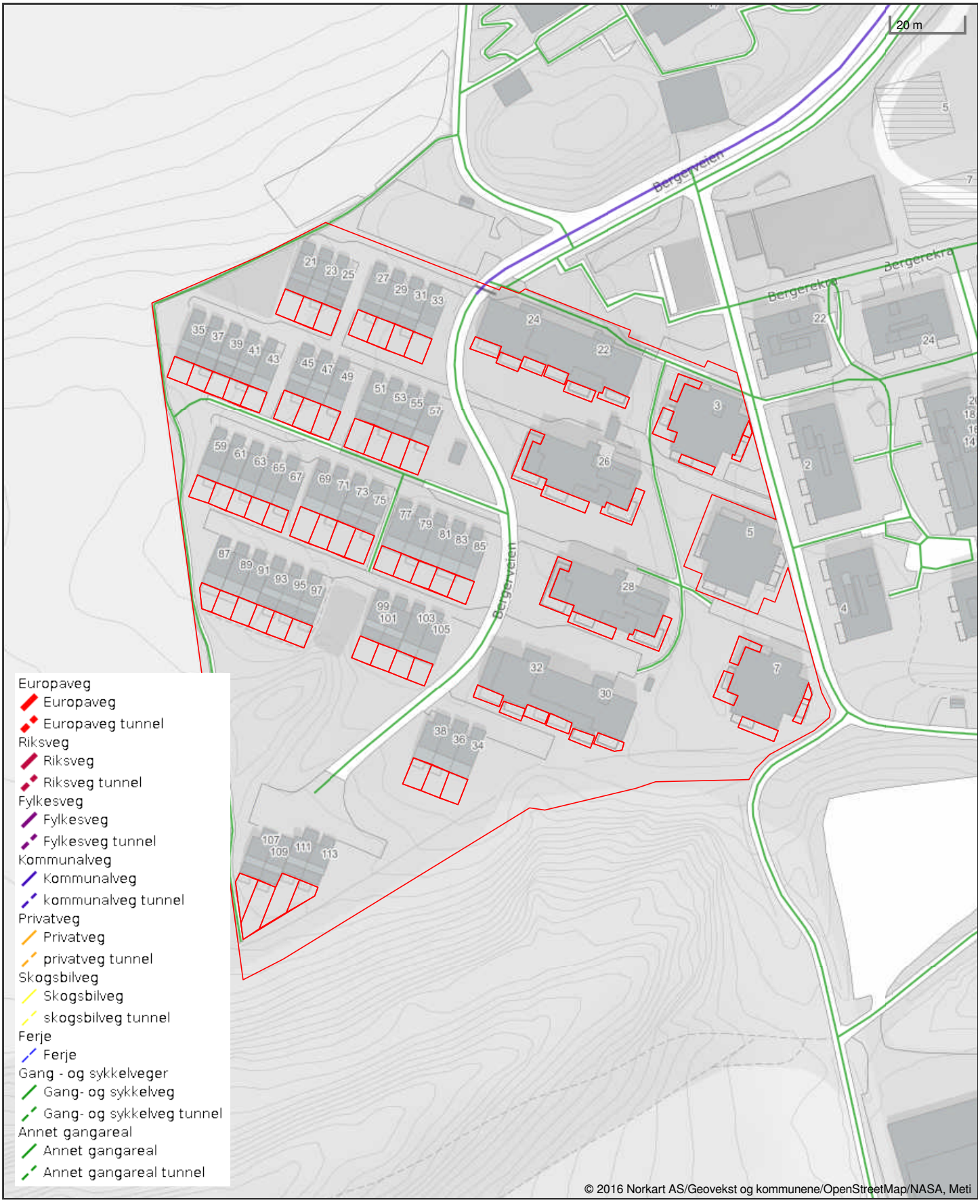
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 06.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/274//



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

Ledningskart

Eiendom: 32/274/0/99
Adresse: Bergerveien 28
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	99
Adresse	Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 906 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9
	Delareal 24 503 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 22 907 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	561 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	1 597 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	1 596 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	9 339 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	A1

	Delareal	2 252 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	A2

	Delareal	9 192 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming

	Delareal 8 438 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** A3
	Delareal 515 m^2 **Bestemmelsesområde** sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal 1 250 m^2 **RPHensynsonenavn** H550_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn landskap
	Delareal 1 625 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_GA1
	Delareal 1 252 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_N5
	Delareal 1 467 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_A4

Id	022063
Navn	Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/222/63_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Formål** Turvei

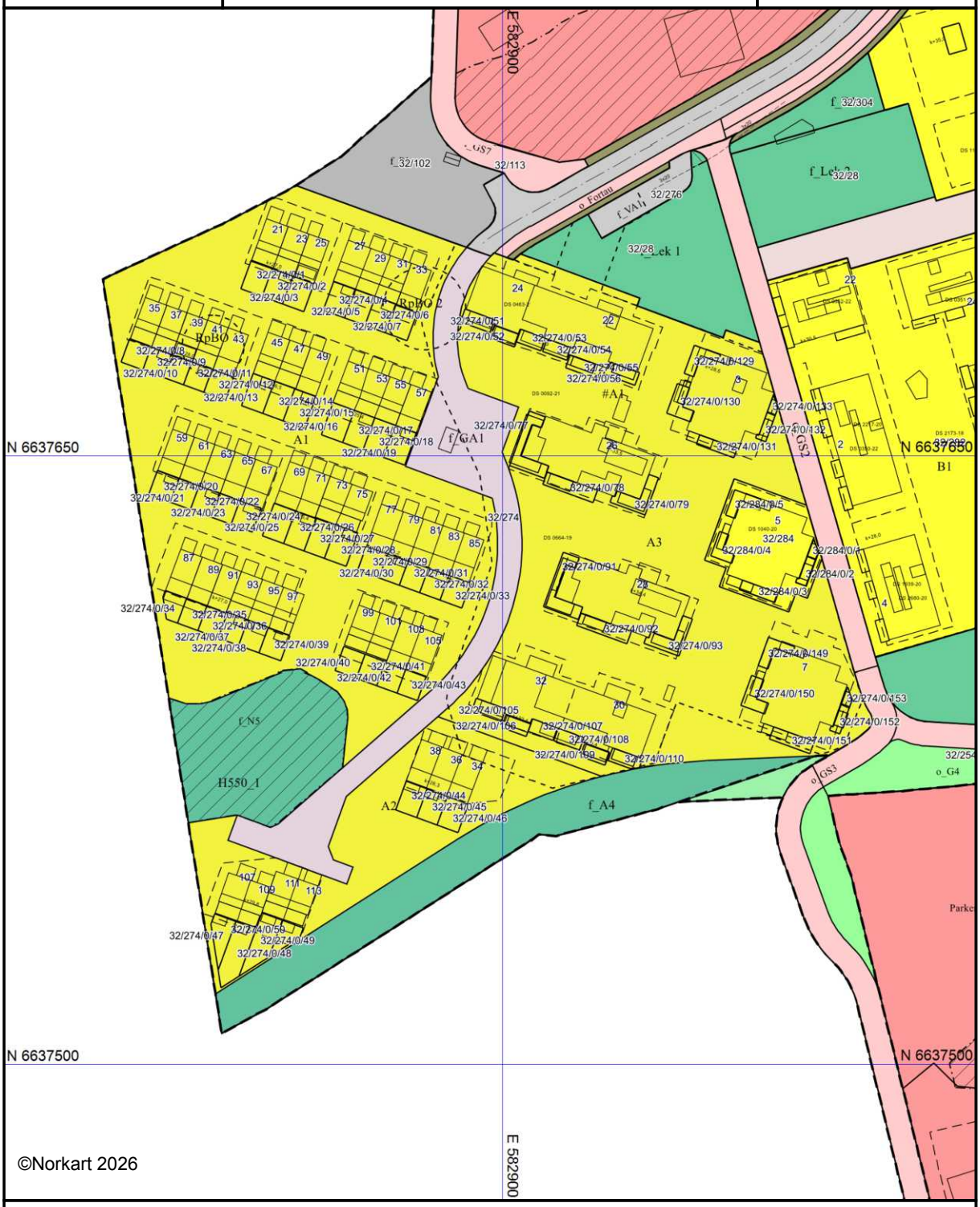
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/274/0/99
Adresse: Bergerveien 28
Dato: 06.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Turveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR.32, BERGER OG NEDRE BERGER TIL INDUSTRI M,V., ASKER KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, og grenser som er vist på planen med markert 1.byggetrinn og innenfor viste byggelinjer for senere byggetrinn.

§ 2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan bestemme at virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, nektes plassering innenfor industriområdet, evt. henvises til bestemte deler av industriområdet.

§ 3. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppføres i størrelser og høyder som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72. For den viste bebyggelse maksimeres høyder til de kotehøyder som er påført planen.

§ 4. Innen industriområdene tillates ikke utvendig lagring , herunder ikke medregnet bilparkering.

§ 5. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for boligbebyggelse som har sammenheng med driften av industrien, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 6. Inn- og utkjørselsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8. Den ubebygde del av tomten skal være parkmessig behandlet etter planer som på forhånd må godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Farger på hus og godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Plassering av søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 11. Tomten innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerdet kommer til anvendelse, må dette i et hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 12. Innenfor byggegrensene etter veilovens § 29 er det ikke tillatt å plante trær, busker eller annen plantevekst som kan hindre sikten eller vanskeliggjøre veivedlikeholdet.

§ 13. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunnen taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Kommunal og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 14. mai 1970.

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 32	Bnr: 274	Fnr.:	Snr.:

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Kart - Kulturminnesøk

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**274**	Fnr:		Snr:	**99**
Adresse:	**Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 06.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	99
Adresse	Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 327,34 kr
Vann	1 289,77 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**274**	Fnr:		Snr:	**99**
Adresse:	**Bergerveien 28, 1396 BILLINGSTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergerveien 28, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 274, Snr. 99 og Gnr. 32, Bnr. 274, Snr. 167, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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