



Velkommen til

Bergerveien 22,
1396 Billingstad

Velkommen til

**Bergerveien 22,
1396 Billingstad**

Stilren & r alekker 3-roms fra 2021 med høy standard | Solrik balkong m/utsikt | Heis| Garasje | N r buss, tog og butikk|

Velkommen til Bergerveien 22! En nyere og sv ert tiltalende 3-roms leilighet fra 2021 med høy standard beliggende i byggets 3.etasje.

Her bor du i et moderne og ettertraktet nabolag på Billingstad, med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Området byr på flotte turmuligheter, ski in-ski out og fjorden rett i nærheten. Her har du kort vei til butikker og kollektivtransport som gjør hverdagslogistikken enkel. Dagene kan nytes på den romslige balkongen som har både godt med sol og flott utsikt.

Høydepunkter:

- Stilren 3-roms i 3. etasje
- Solrik balkong på 13 m² med utsikt
- Oppgradert med tilvalg for et mer moderne inntrykk
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Garasjeplass & heis
- Ekstern bod på 5 m² i kjelleren
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Når tog, buss og butikk



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 790 000
<u>Omkostninger</u>	kr	145 840
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	5 935 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	3 036

<u>BRA Total/BRA-i</u>	74/69 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2021
<u>Etasje</u>	3
<u>Energimerking</u>	Bokstav: B, farge: Lys grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 32, bnr. 274, snr. 67, ideell andel 1/1

i Åkerholmen Boligsameie med orgnr.: 826420952 i Asker kommune.

Etasje

3

Adkomst

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

Beliggenhet

Bergerveien er en tilbaketrukket, men svært sentralt boligområde er med nærhet til et rikt utvalg av forretninger- og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon (tog og buss). Nærmeste dagligvare er Kiwi og joker som ligger en kort tusletur unna boligen. Langs Billingstadsletta finner du nærmeste bussholdeplass, og det går snarvei gjennom stasjonsveien til togstasjonen.

Feltet er under utvikling og det vil etter hvert komme ytterligere forretninger og servicetilbud på feltet. For den handelsglade ligger både Holmen og Sandvika en kort sykkeltur unna. Her finner du et av Nordens største kjøpesentre. På Holmen ligger også Holmenskjæret badeplass med sandvolleyballbane og en flott svømmehall. Holmen idrettsanlegg byr på opptil flere idrettstilbud som f.eks. fotballbane, klatrepark, turn m.m. Følg Kyststien og opplev Oslofjordens perler! Hvis du ønsker å se Askerlandet det fra sjøsiden, ligger en kajakk-klubb like ved Holmen fjordhotell.

Området er familievennlig med flere lekeplasser for de minste. Nordsiden av nabolaget bindes sammen av en hyggelig gågate, og på torget blir det etablert et nærsenter med spisesteder, forretninger, frisør og treningsfasiliteter. Vestmarka finner man i umiddelbar nærhet med flotte turmuligheter både sommer som vinter. Rikt tilbud av idrettsmuligheter i nærmiljøet. Bl.a. fotball, tennis, turning, klatring, svømming m.m.

Skoler og barnehager er innenfor gangavstand. Nærmeste barnehage ligger på feltet.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

3. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod (i bruk som kontor)

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28/01/2026.

Bygning:

Eierseksjon i en boligblokk oppført i 2021. Bygningen er oppført i stål, betong- og trekonstruksjon. Leiligheten er en 3-roms leilighet som ligger i 3. etasje. Yttervegger er i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med treverk.

Etasjeskiller er i betong. Grunnmuren er i betong. Bygningen har en kjeller som inneholder en ekstern bod og et felles garasjeanlegg.

Tak:

Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Takkonstruksjonen er et flatt oppforet betongdekke.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:

Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret, som er en bred skyvedør i nesten hele stuens bredde. Entrédøren er i brannklasse EI-30 med 44 desibel lydmotstand. Innvendige dører er profilerte, med en dør med glassfelt mellom stue og entré.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten i 3. etasje skjer via felles trapper i betong og personheis.

Balkong/terrasse:

Balkong på 13 m² i stålkonstruksjon med adkomst fra stuen. Dekket har terrassebord og rekkverket er i sortlakkert stål.

VVS-installasjoner:

Ledningsnett for vann er i rør-i-rør systemer med fordelerskap i badehimlingen.

Hovedstoppekraner er i fordelerskapet i entreen. Avløpsrør er i plast internt i boligen. Bygget har felles varmt vann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert. Anlegget har avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Tekniske detaljer:

Bygget har felles fjernvarme og sprinkleranlegg. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av badet og boden. Anlegget er tilknyttet det sentrale varmeanlegget, og fordelerskapet er i skapet i entreen. Det er installert dørcalling.

Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?

- Byggeår

Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

- Ja

Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

- Ikke utført.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Hulltaking | Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte

våtrom.

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

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

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

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg. Leiligheten har siden 2021 disponert HC plass som er ekstra bred og hatt plass til både bil og motorsykkel. Det gjøres oppmerksom på at det er mulig man må bytte plass dersom det flytter inn en i sameiet med behov for HC plass.

Standard

Velkommen til en moderne og gjennomført 3-roms leilighet fra 2021. Boligen har en god planløsning og en gjennomgående høy standard med enstavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken, kombinert med en sjenerøs takhøyde og store vindusflater, skaper en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som utvider boarealet på varme dager.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med garderobeskap med speilfronter og et plassbygget skap som gir gode oppbevaringsmuligheter. En dør med glassfelt inn mot stuen slipper lyset gjennom og skaper en fin forbindelse til leilighetens hovedrom.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med en takhøyde på ca. 2,64 meter. Rommet har enstavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Sigdal og har en moderne innredning med glatte fronter og en høyglanset laminatbenkeplate med nedfelt kum. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjølfrys. For ekstra trygghet er det montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Fra stuen gir en bred skyvedør i glass direkte tilgang til balkongen, og det er montert screens for solskjerming.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 13 m². Uteplassen har terrassebord på dekket og et rekkverk i sortlakkert stål, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på varme sommerdager. Her kan du nyte gode solforhold.

Bad:

Badet er helfliset og har en moderne innredning med benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over en helstøpt servant. Videre er rommet utstyrt med et veggfestet klosett med innebygget sisterne, dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Et plassbygget skap gir ekstra oppbevaringsplass. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk.

To soverom:

Leiligheten har to soverom, begge med enstavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Det minste soverommet er utstyrt med screens. Begge rommene har balansert ventilasjon med lufttilførsel.

Bod / Kontor:

I tilknytning til soverommene ligger en bod som også kan benyttes som walk-in closet. Bodene er i dag benyttet som et praktisk kontor.

Overflater:

Gulvoverflater: Enstavs eikeparkett i alle rom med unntak av badet. Fliser på betong i bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i alle rom. Flislagte overflater i bad.
Himling: Sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer i øvrige rom. Plater i metall i bad.

Oppbevaring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m². Innvendig er det gode lagringsmuligheter i bod og garderobeskap som medfølger leiligheten.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, to soverom, stue/kjøkken og bod (benyttet som kontor)

Balkong på 13 m².

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod på 5 m² og garasje plass i felles garasjeanlegg.

Byggeår

2021

Tomteforhold**Tomtetype**

Eiet

Tomteareal**Beskrivelse av tomten**

Fellesarealene er pent opparbeidet med beplantning og sittegrupper.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 790 000,-
Omkostninger Kr 145 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 935 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 5 790 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 144 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr. 545 Tinglysing av skjøte
Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr. 145 840 Sum omkostninger

Kr. 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr. 158 340 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader

Kr 3 036,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader per måned: kr 3 462,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskost likt: kr 994,-
- Felleskost brøk: kr 2 237,-
- Internett: kr 230,-

Det er varslet en fremtidig endring for posten "Felleskost brøk", som reduseres fra kr 2 237,29,- til kr 1 812,20,- fra 1. februar 2026.

Fra 1.februar vil totale fellesutgiftene ligge på kr. 3036,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet bygningsforsikring, kommunale avgifter, internett (GlobalConnect), forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesarealer. Kostnader for oppvarming og varmt tappevann faktureres separat basert på individuelt forbruk. Sameiet har ingen fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Selskapet har ingen lån registrert.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ingen sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andel Fellesformue

Kr 13 759

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 283 696 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 134 784 for år 2024

Polisenummer

3659242

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller Bergerveien 24", datert 10.02.2023. Attesten gjelder for eiendommene med gnr. 32, bnr. 274, 275 og 276.

At en ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.06.2018. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning av leiligheten. Boden benyttes i dag som kontor, og det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent til varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (9 339 m² i felt A1 og 2 252 m² i felt A2), boligbebyggelse-blokkbebyggelse (8 438 m² i felt A3), uteoppholdsareal (1 467 m² i felt f_A4 og 1 252 m² i felt f_N5) og gatetun (1 625 m² i felt f_GA1). Dette følger av områderegulering Vestre Billingstad (plan-ID 02202014003), vedtatt 31.01.2018. Planen omfatter også bestemmelsesområder for utforming (9 192 m²) og for sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (515 m²).

Eiendommen omfattes også av en eldre reguleringsplan, "Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger" (plan-ID 022063), vedtatt 14.05.1970. Et delareal på 130 m² er her regulert til turvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023. I planen er 22 906 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, framtidig (områdenavn BS9), og 1 597 m² er avsatt til blå/grønnstruktur, nåværende. Eiendommen ligger i et område definert som "Prio. vekstområde", noe som indikerer kommunens langsiktige strategier for videre utvikling og fortetting.

Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan Holmen - Slependsen (plan-ID 02202011101), vedtatt 29.01.2013. Her er 22 910 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, framtidig (områdenavn B7), og 1 593 m² er avsatt til grønnstruktur (utgått), nåværende (områdenavn F).

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

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

Eiendommen berøres av to ulike hensynssoner for landskap:

- Hensynssone H550_1 (Hensyn landskap) i områdereguleringen for Vestre Billingstad (1 250 m²). Bestemmelsene sier at alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap, og terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/ tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området. Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.
- Hensynssone HN (Hensyn landskap) i kommunedelplanen for Holmen - Slependsen (1 382 m²). Her gjelder det at alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap, og at tiltak som forringer landskapet ikke tillates.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Heftelser

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

2019/247967-1/200 28.02.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver allmennheten

Ferdselsrett til fots/på sykkel

Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæring som gir allmennheten ferdselsrett til fots og på sykkel over eiendommen. Rettigheten kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

2020/2414827-1/200 05.05.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæring som gir Asker kommune rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde og fornye vann- og avløpsledninger over eiendommen. Grunneier kan ikke bygge eller utføre tiltak som hindrer kommunens arbeid med ledningene.

2020/3191864-1/200 19.10.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

2020/3191864-2/200 19.10.2020 BRUKSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

2020/3191864-3/200 19.10.2020 BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 284

Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

2020/3191864-4/200 19.10.2020 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om spillvannsledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

2020/3191864-5/200 19.10.2020 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles renovasjonsløsning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Erklæring om gjensidige rettigheter og forpliktelser mellom gnr. 32 bnr. 274 og gnr. 32 bnr. 284.

Dette inkluderer vederlagsfri adkomstrett over hverandres eiendommer (inkl. garasjekjeller og fellesareal), felles vann-, avløps- og renovasjonsløsninger. Gnr. 32 bnr. 284 har rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren på denne eiendommen. Drift- og vedlikeholdskostnader fordeles forholdsmessig.

2020/3287379-1/200 05.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS ORG.NR: 921 660 944

Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Avtale mellom Asker kommune og Billingstad Energi AS som regulerer samordning av vann-/avløpsrør og fjernvarmerør. Avtalen innebærer restriksjoner på tiltak nær ledningene og regulerer varslingsplikt og kostnadsfordeling ved gravearbeid eller skader.

2020/3302214-1/200 09.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 1

Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

2021/838488-1/200 07.07.2021 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD

Oslo og Østra Viken Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1205907-2/200 12.03.2024 ** DIVERSE PÅTEGNING

Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangstinglysning. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

2020/3454268-1/200 08.12.2020 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 67

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/14987

Eiendommen gnr. 32 bnr. 274 er seksjonert. Denne seksjonen (snr. 67) er en boligseksjon.

Seksjoneringen regulerer enerett til bruk av egen enhet samt rettigheter og plikter knyttet til fellesarealer.

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

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

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Internett leveres via en kollektiv avtale med GlobalConnect, og kostnaden på kr 230 per måned er inkludert i felleskostnadene. Kostnader for kollektivt bredbånd og TV fordeles likt per seksjon i henhold til vedtektene, men detaljer om TV-leverandør og hva som er inkludert er ikke spesifisert.

Sameie

Åkerholmen Boligsameie

Om sameiet

Åkerholmen Boligsameie er et kombinert sameie ferdigstilt i 2021, bestående av 166 boligseksjoner fordelt på 50 rekkehus og 116 leiligheter. I tillegg omfatter sameiet en næringsseksjon for garasjeanlegg og en for boder. Sameiet benytter Vibbo som sin primære informasjonskanal, og det forventes at beboere registrerer seg der for å motta viktig informasjon og varslinger.

Sameiet har ingen fellesgjeld. Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på 209 964 kr, og egenkapitalen var på 2 165 220 kr per 31.12.2024. Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1. januar

2025, hovedsakelig på grunn av økte kommunale avgifter og forsikringspremier. I felleskostnadene inngår en kollektiv internettavtale med GlobalConnect. Kostnader til oppvarming og varmtvann faktureres individuelt til hver seksjon basert på målt forbruk.

Det er en eierbegrensning i sameiet som innebærer at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Utleie er tillatt, men styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Korttidsutleie av hele seksjonen er begrenset til maksimalt 90 dager per år.

Vesentlige endringer på fasade eller fellesarealer, som montering av varmepumper, markiser, plattinger eller innglassing, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Det er tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkonger og terrasser, men kull- og engangsgrill er forbudt. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for naboene. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget er organisert i en egen næringsseksjon og kan kun omsettes internt i Åkerholmen Boligsameie eller til andre seksjonseiere innenfor Vestre Billingstad. Sameiet har 13 utvendige gjesteplasser, og deler ytterligere 13 plasser med en nærliggende barnehage som kan benyttes utenom barnehagens åpningstider. Det er tilrettelagt for installasjon av ladeboks for elbil på egen parkeringsplass etter samtykke fra styret, og kostnaden dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet har også avsatt fire plasser til en bilpoolordning.

Sameiet har fellesarealer og fasiliteter som deles med et nabobygg ("hus F"), inkludert gjensidig bruksrett til uteområder som lekeplasser og grøntarealer. Sameiet er også pliktig medlem av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og deltar i drift og vedlikehold av fellesområder i hele feltet gjennom VB Drift AS. Beboere har tilgang til et sykkelvaskerom i kjelleren. Styret arrangerer sosiale sammenkomster som julegrantenning og organiserer dugnader.

Organisasjonsnummer

826420952

Gebyr forkjøpsrett

6725

Dyrehold

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

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 209 964. Sameiets egenkapital var per 31.12.2024 på kr 2 165 220. Sameiet har ingen fellesgjeld.

Budsjettet for 2025 estimerer et overskudd på kr 291 062 og inkluderer kr 1 190 000 avsatt til vedlikehold. Det er varslet en betydelig økning i kommunale avgifter og forsikring for 2025.

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra januar 2025. Det er i tillegg varslet en fremtidig endring for felleskostnader etter brøk, som reduseres fra kr 2 237,29 til kr 1 812,20 fra 1. februar 2026.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av badet

og boden.

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

Energimerking

Energifarge Lys grønn og bokstav B.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Grønt boliglån (lavere boliglånsrente) kan søkes for boliger med A eller B energikarakter.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre annet følger av lov, avtaler eller vedtekter. Styret skal skriftlig underrettes om alle leieforhold utover korttidsutleie, inkludert ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. I tillegg skal seksjonseier ved utleie registrere leietaker og dens kontaktinformasjon under "Min bolig" på sameiets hjemmeside (Vibbo). Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt i opptil 90 døgn per år. Korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det foreligger ingen spesifikke begrensninger på utleieperiodens varighet for langtidsleie, utover meldeplikten til styret.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser
bf@tyder.no
489 98 830

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.01.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Kort tid etter ferdigstillelse/innflytting i 2021 ble det observert mindre drypp under servant på bad. Forholdet ble meldt og utbedret umiddelbart (løst festepunkt). Ingen problemer siden.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: PEAB

Beskrivelse av arbeidet: Festepunkt under servant ble etterstrammet og kontrollert.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon,

varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.

Tre isolerte temperaturavvik (ett hver i 2021, 2022 og 2023) av kort varighet ble meldt til styret og opphørte kort tid etter. Ingen avvik utover dette i min botid. Jeg er kjent med at sameiet tidligere har hatt reklamasjonssak mot utbygger knyttet til ventilasjons-/sentralfyringsanlegget, hvor utbedringer er utført. Sameiet har også en pågående reklamasjonssak vedrørende fjernvarmeanlegget. Etter min kjennskap er min leilighet og bygget Bergerveien 22 /24 ikke berørt utover tidligere utbedrede forhold. Fjernvarmeanlegget fungerer som normalt i min leilighet.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Pågående byggarbeid i nærområdet kan medføre noe støy utendørs. Ikke hørbart innendørs.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Eier

Tomas Ivanov

Marthe Heum Thorsen

Hvitvaskingsregler

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

Personopplysningsloven

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

Diverse

Hvitevarer

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 1,00 % i provisjon, tilstandsrapport, innhenting kommunale opplysninger fra kr 4500, forretningsfører fra kr 4700, oppgjørshonorar kr 9 900, registersøk/screening kr 1950, tilretteleggingsgebyr kr 18 900, markedspakke kr 22 900, honorar for visning/overtakelse kr 3000, servitutter pr. stk. kr 260, panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

Finansiering

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Sara Husebø Gasper

eiendomsmegler

sara.gasper@em1ostlandet.no

Tlf: 970 82 593

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

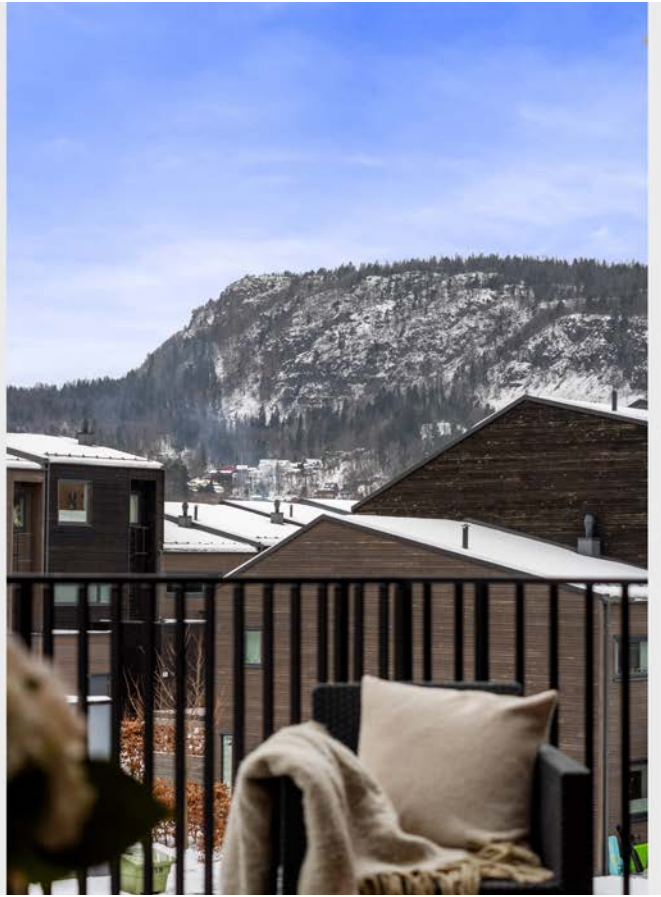
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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

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









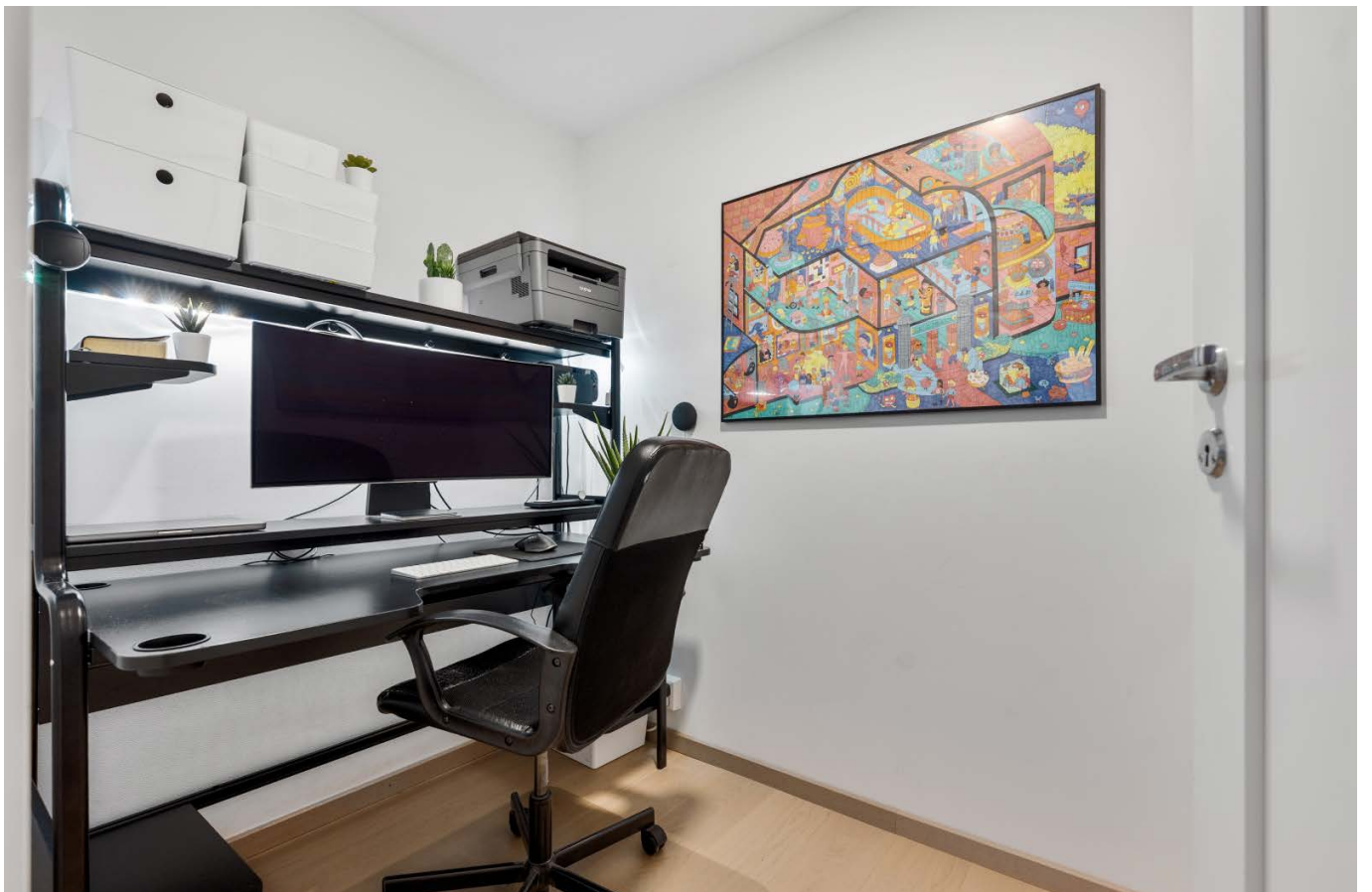






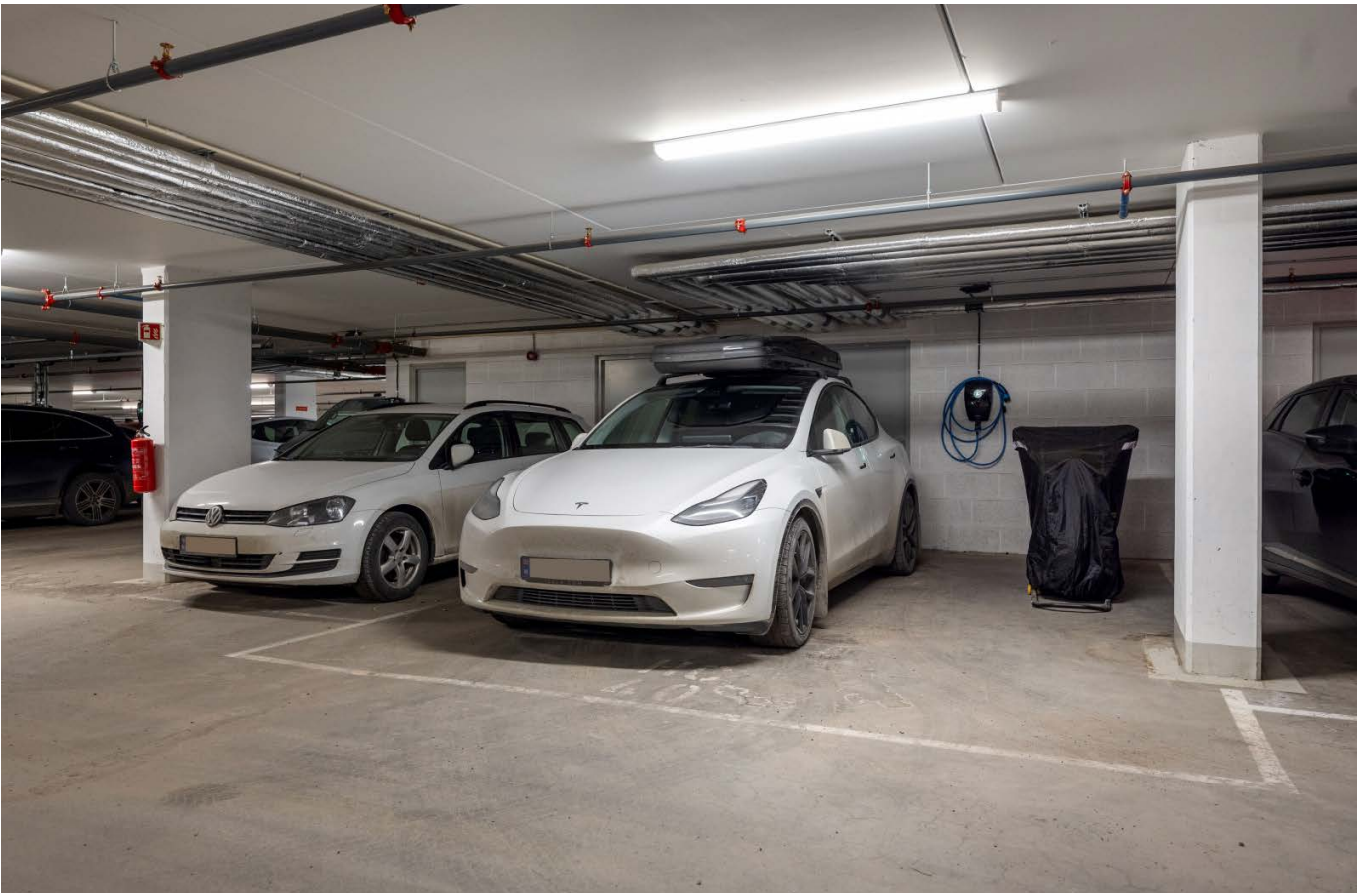


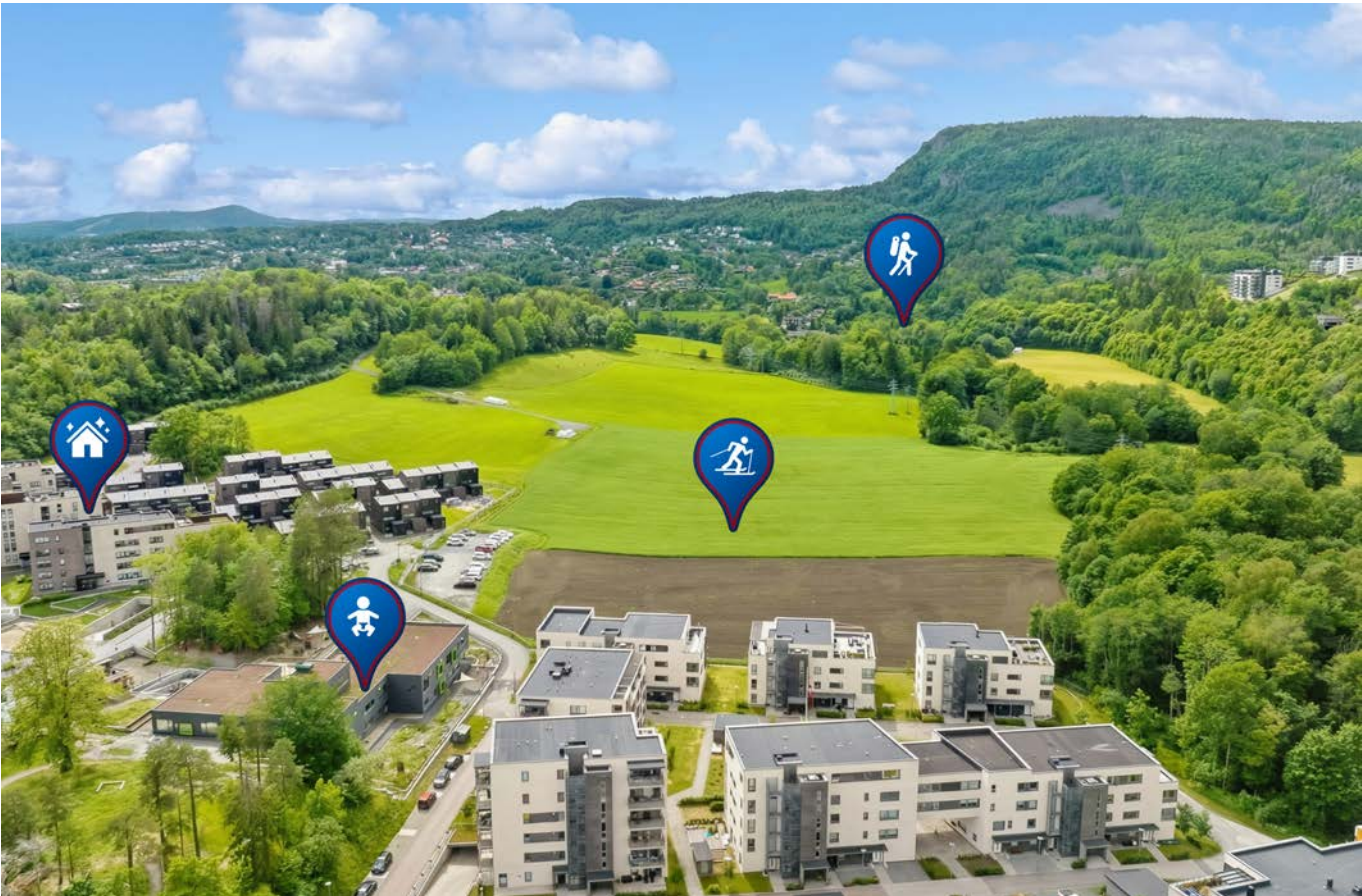














Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

BERGERVEIEN 22

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	16 min
412 elever, 26 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)	17 min
185 elever, 11 klasser	1.5 km
Hvalstad skole (1-7 kl.)	19 min
421 elever, 21 klasser	1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.)	10 min
7 elever, 4 klasser	0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
425 elever, 23 klasser	1.1 km
Nesbru videregående skole	5 min
715 elever, 37 klasser	0.4 km
Holmen videregående skole	10 min
76 elever	0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbru vgs - Akershus fylkeskommu...	5 min
---	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100



KVALITET PÅ SKOLENE

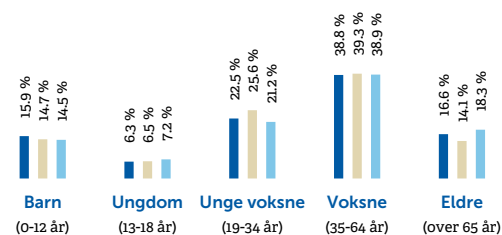
Veldig bra 92/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	2 min
145 barn	0.2 km
Holmen barnehage (1-5 år)	7 min
73 barn	0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	12 min
28 barn	1 km

DAGLIGVARE

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




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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









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

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

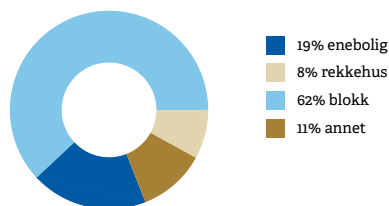
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 92/100

 **GATEPARKERING**
Lett 91/100


SPORT

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

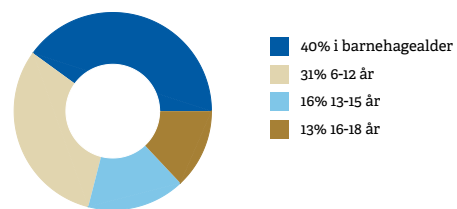
BOLIGMASSE



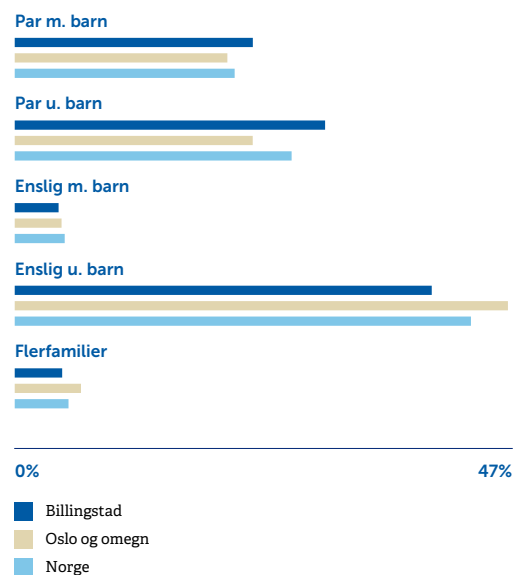
VARER/TJENESTER

-  **Slependen senter** 23 min 
-  **Vitusapotek Nesbru** 14 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

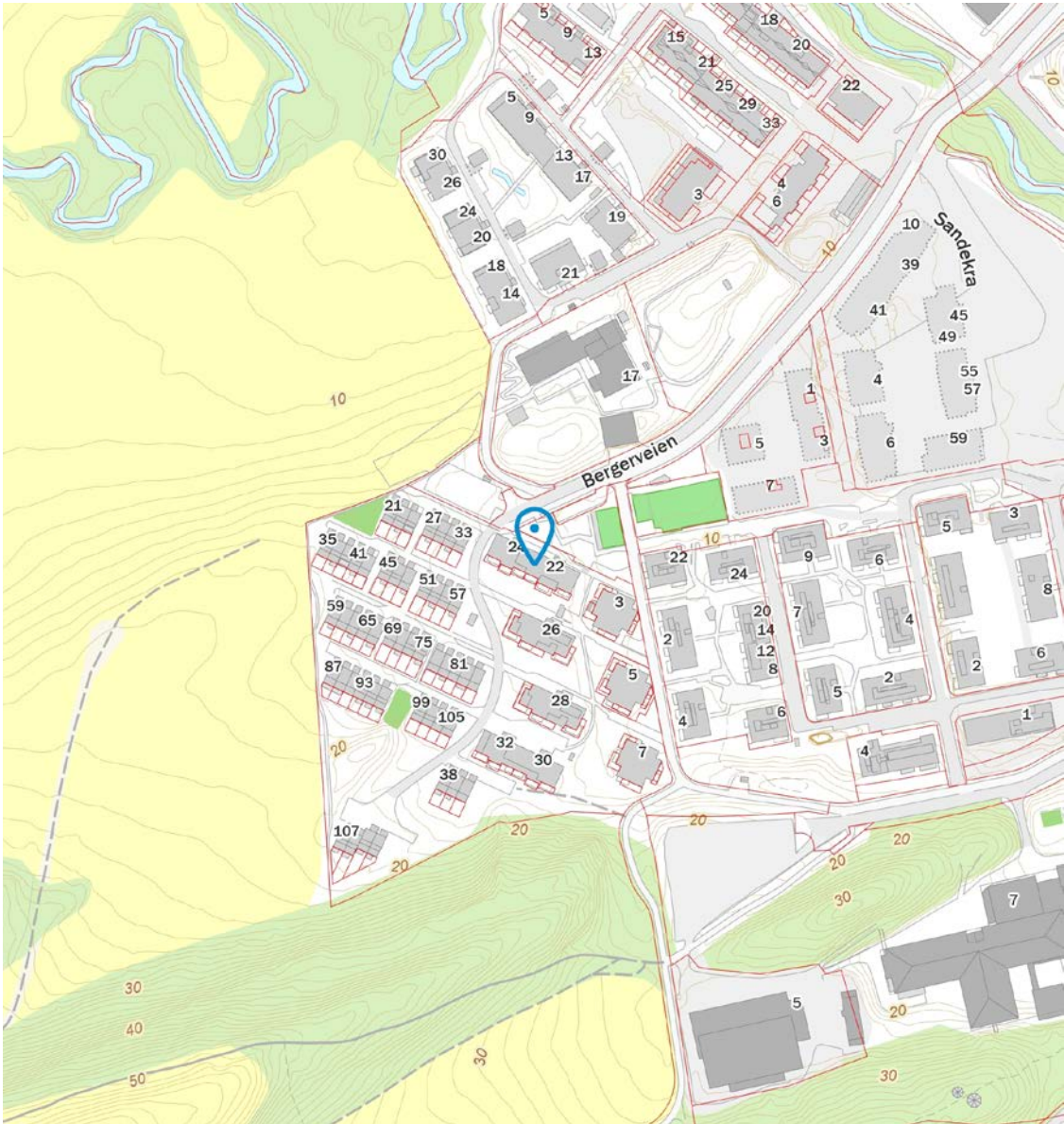
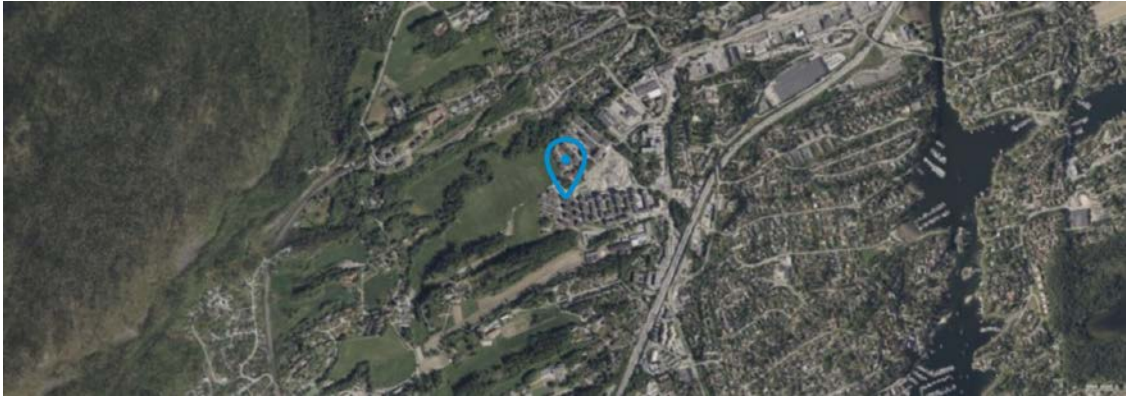


SIVILSTAND

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



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



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BERGERVEIEN 22, 1369 BILLINGSTAD

Gnr: 32 Bnr: 274 Seksjon: 67
3203 Asker kommune.
Eierseksjon



Dato befaring: 27/01/2026
Utskriftsdato: 28/01/2026
Oppdragsnummer: 98822
Referansenr:

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

En garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende tilvalg ble i hovedsak valgt i forbindelse med kjøpet:

- Gulv (enstavs parkett)
- kjøkken + plassbygget skap i kjøkken
- Plassbygget skap i bad
- Baderomsskap
- Screens i stue og det minste soverommet
- Plassbygget skap i entre
- Elektrisk oppsett i bod

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tomas Ivanov
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eier: Tomas Ivanov , Takstmann:

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 Asker Gnr: 32 Bnr: 274 Seksjon: 67
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 67 / 14 987
 Hjemmelshaver: Tomas Ivanov og Marthe Heum Thorsen
 Adresse: Bergerveien 22, 1369 BILLINGSTAD

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/01/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	26/01/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	26/01/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2021

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	69	0	0	13
Sum bolig:	69	5	0	13
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksternt bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod (i bruks som kontor)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med treverk.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Felles fjernvarme.
- Felles varmt vann.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dagens eier er i besittelse av FDV dokumentasjon fra da boligen var ny.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret. Bred skyvedør i nesten hele stuens bredde.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 44 desibel lyd motstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom stue og entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 13 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i sortlakkert stål.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen, og hovedstoppekraner i fordelerskapet i entreen.
Hovedstoppekranene er funksjonstestet og funnet i orden.
Avløpsrør i plast internt i boligen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom med unntak av badet og bod(i bruk som kontor). Anlegget er tilknyttet sentralt varmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er i skapet i entreen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat høyglanset benkeplate med nedfelt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs eikeparkett i alle rom med unntak av badet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater entreen og badet. Malte betongelementer i øvrige rom. Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i entreen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: FDV dokumentasjon fra boligen var ny er fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglattet balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tomas Ivanov

Marthe Heum Thorsen

Boligen

Bergerveien 22

1396 Billingstad

3203-32/274/0/67

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6010260187 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Kort tid etter ferdigstillelse/innflytting i 2021 ble det observert mindre drypp under servant på bad. Forholdet ble meldt og utbedret umiddelbart (løst festepunkt). Ingen problemer siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: PEAB

Beskrivelse av arbeidet: Festepunkt under servant ble etterstrammet og kontrollert

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tre isolerte temperaturavvik (ett hver i 2021, 2022 og 2023) av kort varighet ble meldt til styret og opphørte kort tid etter. Ingen avvik utover dette i min botid. Jeg er kjent med at sameiet tidligere har hatt reklamasjonssak mot utbygger knyttet til ventilasjons-/sentralfyringsanlegget, hvor utbedringer er utført. Sameiet har også en pågående reklamasjonssak vedrørende fjernvarmeanlegget. Etter min kjennskap er min leilighet og bygget Bergerveien 22 /24 ikke berørt utover tidligere utbedrede forhold. Fjernvarmeanlegget fungerer som normalt i min leilighet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pågående byggearbeid i nærområdet kan medføre noe støy utendørs. Ikke hørbart innendørs.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



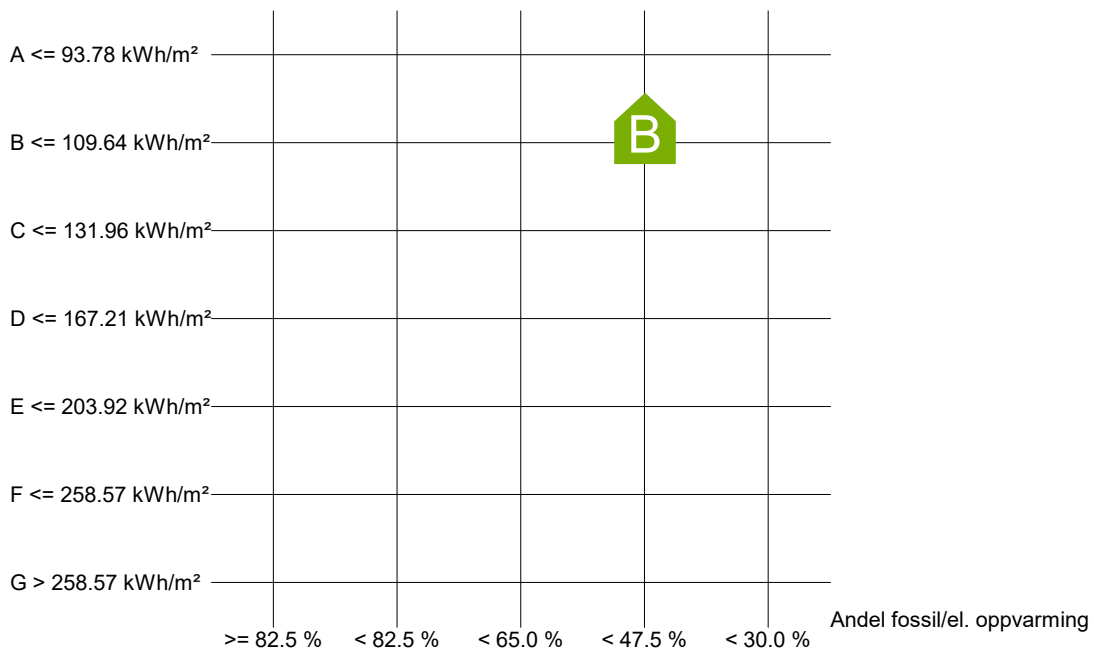
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:46 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\A305.smi
Prosjekt: Blokk B1 - Leilighet A305(H0302)
Sone: Leilighet A305(H0302);

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 96.87 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 33.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	97 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	97 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:46 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\A305.smi
Prosjekt: Blokk B1 - Leilighet A305(H0302)
Sone: Leilighet A305(H0302);

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	3114 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	3502 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	6616 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	21	
Areal tak [m ²]:	0	
Areal gulv [m ²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	13	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	68	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	181	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,19	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,96	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,10	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	203	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:46 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\A305.smi
Prosjekt: Blokk B1 - Leilighet A305(H0302)
Sone: Leilighet A305(H0302);

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,47	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,42	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,99	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/0,65/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:46 4/10-2023
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Idunn Rausand/IDRA
Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS
Inndatafil: C:\...\A305.smi
Prosjekt: Blokk B1 - Leilighet A305(H0302)
Sone: Leilighet A305(H0302);

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



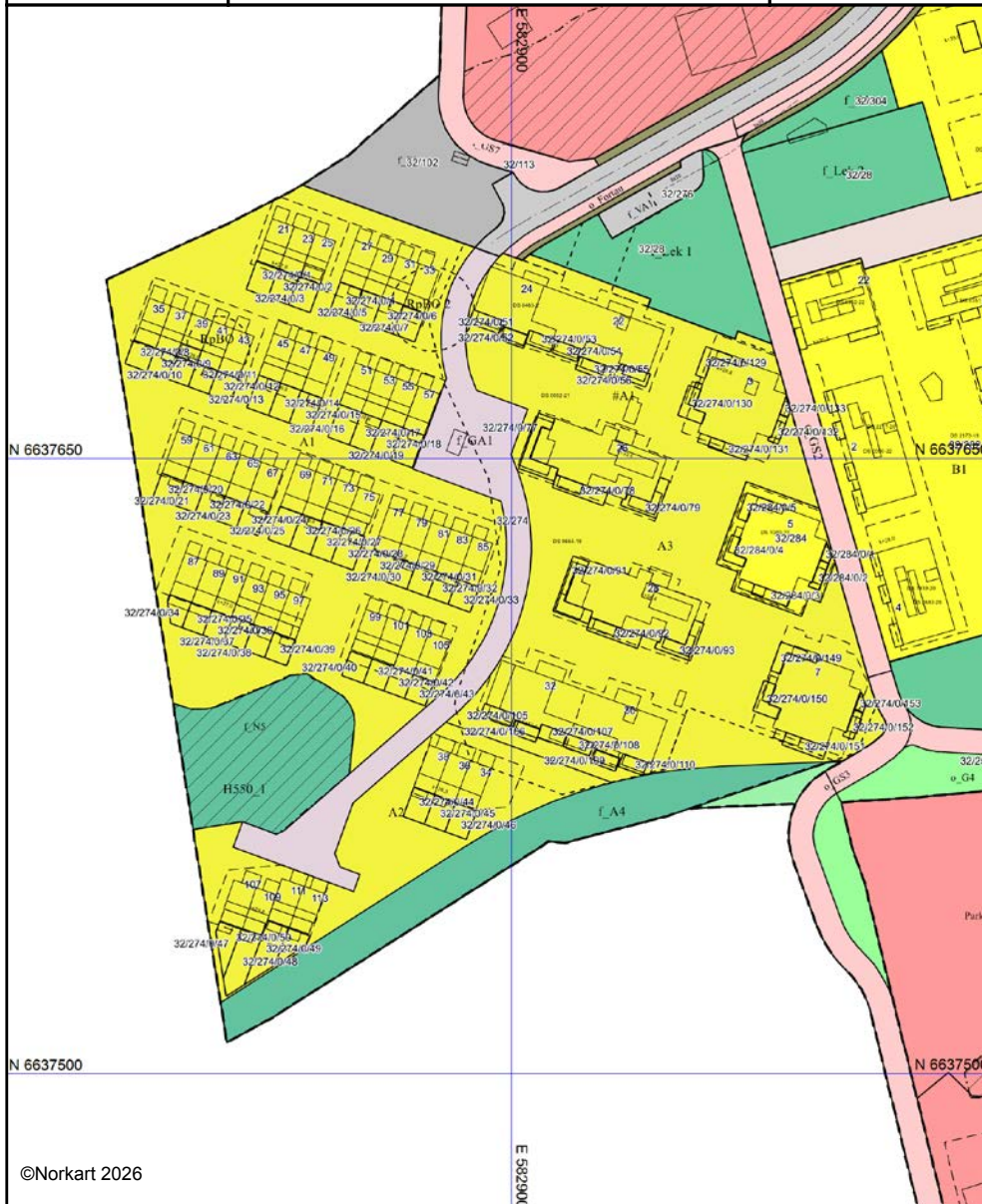
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/274/0/67
Adresse: Bergerveien 22
Dato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1500



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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Turveg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Undervisning
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	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



Asker
kommune

oe«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S20/913

Arkivnr:
GBNR 32/274
L3592/23

Dato:
10.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/913

Delegasjonssak: 23/274

**32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller
Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.2023.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Arcasa Arkitekter AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Kopi: Bergerveien 24 AS, c/o Eiendomsplan Management AS Engebrets vei 3,
0275 OSLO

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Asker v/Sara Husebø Gasper
Bankveien 7, 1383 ASKER
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6010260187 . Vår ref.: 2570-1-067

Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Åkerholmen Boligsameie
Organisasjonsnr: 826420952
Seksjonseier: Ivanov, Tomas
Medeier: Thorsen, Marthe Heum
Leilighetsnummer: 067
Adresse: Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 67
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 styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 461,69,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	994,40	
Felleskost brøk	2 237,29	1 812,20 fra 01.02.2026
Internett	230,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 408,-
Fradragsberettigede kostnader: 12,-
Annen formue: 13 759,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hilde Kristine Fossum, e-post: aakerholmen@styrommet.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



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2570>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 14. mai kl. 18:00.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Søknad om fasadeendring – Nytt vindu på endevegg i Bergerveien 35

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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_Hilde KristineF (2).pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Kristine Fossum

Jeg stiller til gjenvalg da jeg ønsker å få ferdigstilt de tunge sakene vi jobber med mot utbygger. I tillegg samarbeider jeg med forretningsfører, OBOS, for å optimalisere regnskapet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanie Khazan

Presentasjon:

Jeg heter Hanie (kalt Hani), er 31 år og flyttet inn i rekkehus her på Åkerholmen i januar sammen med samboeren min og vår ettårige datter. Vi flyttet fra Røa i Oslo, hvor jeg har vært styreleder det første driftsåret i et nytt borettslag – et verv jeg trer ut av nå i april.

Til daglig jobber jeg som People & Culture Business Partner (HR) i et IT-konsulenthus. Og fordi jeg tydeligvis trives best med en full timeplan, har jeg i tillegg søkt master fra høsten av!

- Iris Pretorius

Presentasjon

Hei, jeg heter Iris Pretorius og bor i Bergerveien 26. Hjemmet vårt varierer i antall beboere, avhengig av om mine døtre og kjæreste er hjemme.

Jeg har vært en del av styret i boligsameiet siden våren 2022. Min reise startet som varamedlem, før jeg ble styremedlem, og siden høsten 2023 har jeg delt styrelederansvaret med Hilde.

Til daglig jobber jeg som testleder hos Sparebank 1 Utvikling, hvor jeg har opparbeidet meg solid erfaring innen oppfølging av prosjekter og samarbeid med ulike team. Denne erfaringen er svært nyttig i styrearbeidet i boligsameiet, da det krever god kommunikasjon, koordinering og evnen til å følge opp saker på en effektiv måte.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møte Velges på møte
-

Sak 8

Søknad om fasadeendring – Nytt vindu på endevegg i Bergerveien 35

Forslag fremmet av:

Terje Myren

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Eier av seksjonen i Bergerveien 35 ønsker å foreta en fasadeendring ved å sette inn et nytt vindu øverst på endeveggen av rekkehuset. Vinduet vil ha samme størrelse og utførelse som de eksisterende vinduene på veggen, og tiltaket er planlagt for å øke lysforholdene innendørs.

Vurdering:

- Fasadeendringen vil ikke påvirke noen naboers eller beboeres utsikt eller innsyn, da Bergerveien 35 ligger innerst i sameiet, og endeveggen det søkes om fasadeendring på vender direkte ut mot jordet.
- Endringen vil være i samsvar med bygningens eksisterende uttrykk, da det nye vinduet får samme størrelse og utførelse som de øvrige vinduene.
- Søker dekker alle kostnader knyttet til fasadeendringen selv, inkludert nødvendige søknader og eventuell byggesaksbehandling. Tiltaket har ingen innvirkning på sameiets drifts- eller vedlikeholdskostnader.
- Etter godkjenning fra sameiet må fasadeendringen også godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende byggesaksregler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om fasadeendring ved innsetting av nytt vindu på endeveggen i Bergerveien 35, forutsatt at arbeidet gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk og i tråd med bygningens eksisterende estetiske uttrykk. Kostnader knyttet til tiltaket dekkes fullt ut av eieren av seksjonen. Videre forutsettes det at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen før arbeidet igangsettes.

Vedlegg

2. Vedlegg 1. Situasjonkart_Bergerveien_35.pdf
 3. Vedlegg 2. Fasade nytt vindu Bergerveien_35.pdf
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

- Leder: Hilde Kristine Fossum, Bergerveien 26
- Leder: Iris Pretorius, Bergerveien 26
- Styremedlem: Stine Louise Hagen, Satellittfaret 7
- Styremedlem: Kristin Johannessen, Bergerveien 28
- Styremedlem: Linnea Jansen, Bergerveien 101
- Varamedlem: Knut Johannessen, Bergerveien 26

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 16 styremøter hvor over 100 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte i løpet av 2024.

Antall henvendelser til styret er fortsatt høyt. Vi har fått mange hundre henvendelser på Vibbo som har blitt svart ut. I tillegg har Vibbo blitt brukt til nyhetsoppdateringer fra styret.

Møter og befaringer med eksterne aktører

Medlemmer fra styret har gjennomført en rekke møter og befaringer med:

- **AF gruppen, PEAB og underleverandører** i forbindelse med pågående reklamasjoner mot utbygger (ventilasjonssystemet, snøsmeltanlegget, energiforbruk).
- **Advokat Carl Philip F. Fleischer** fra Dalan Advokatfirma DA, som representerer sameiet i reklamasjonssakene mot utbygger Bergerveien 24 AS.
- **Billingsstad Energi** angående utbygging av varmesentralen og legionellasaken.
- **Asker kommune** om parkeringssituasjonen på området, avfall og legionellasaken.
- **Henry Tran**, forretningsfører hos Obos.
- **Trygg forsikring** i forbindelse med skadesaker.
- **Lyse** om fakturering av energi.
- **Hedengren og Asker & Bærum Brannvesen** ved utløsning av brannalarmer og drift av anlegget.
- **Asker & Bærum Vaktmesterkompani** om vedlikehold av grøntanlegg, vinterdrift og øvrige vaktmestertjenester.
- **Øvrige tjenesteleverandører** som utfører oppdrag på vegne av sameiet.

I tillegg til den daglige driften av sameiet, økonomisk oppfølging og oppfølging av leverandører, har styret arbeidet med en rekke tidkrevende saker. Flere av disse sakene har pågått siden 2022 og har tatt betydelig lengre tid å løse enn opprinnelig antatt. Disse sakene har krevd hyppig oppfølging fra styrets medlemmer for å oppnå resultater.

Viktige saker i perioden

Nedenfor har vi listet opp de viktigste sakene styret har arbeidet med i siste styreperiode:

Felles reklamasjoner/infrastruktur

Flere av sakene under er relatert til oppvarming, og opplevde høye varmekostnader. Fakturaen hver enkelt beboer mottar for varme inneholder både et fast påslag til leverandør, varmt tappevann, eget varmeforbruk til oppvarming (fjernvarme), ventilasjon (kun for leiligheter) og andel fellesoppvarming (inkluderer snøsmelteanlegg og fellesoppvarming). Basert på tilbakemeldinger er de tre siste elementene som oppleves som svært høye.

- **Fjernvarmeanlegget (varmesentral)**

Sameiets energisystem er komplisert, og det har siden innflytting vært utfordrende å forstå både energiforbruket og kostnadsfordelingen. I 2023 engasjerte sameiet Norconsult for en gjennomgang av anlegget. Funnene ble registrert som reklamasjon til AF Gruppen, som leide inn Ing. Petter Nome for å gjennomgå varmesentralen. I forbindelse med dette arbeidet har det blitt gjennomført en liten ombygning og oppgradering av varmesentralen. Videre har FDV og serviceavtaler blitt gjennomgått.

Dette arbeidet har pågått gjennom hele styreperioden, og har vært en utfordrende sak som har krevd mye oppfølging og utholdenhet fra styrets side. Nedenfor beskrives nærmere de endringene som er gjennomført på ventilasjonsanlegget og snøsmelteanlegget.

- **Ventilasjonsanlegg Bergerveien 22-32/**

Siden innflytting har anleggene ved hver kuldeperiode sluttet å fungere optimalt på grunn av at varmegjenvinneren fryser. Dette har resultert i at anleggene ikke klarer å levere korrekt temperatur på tilluft, og i enkelte perioder har tilluften vært helt nede i 13 grader. Involverte parter, inkludert leverandøren av ventilasjonsanlegget, SystemAir, har også i år jobbet med problemet gjennom vinteren. Til tross for innsatsen har vi også denne vinteren opplevd stopp i anleggene. Leverandør har gjort justering i anleggene, og ved siste kuldeperiode var det kun anlegget i Bergerveien 30/32 som fikk problemer. For bedre å kunne håndtere situasjonen har vi installert overvåking av de fire ventilasjonsanleggene. Dette tiltaket har hatt positiv effekt, og leverandøren Solland har raskere kunnet sette i gang feilsøking ved problemer. Vi avventer ny kuldeperiode for å kunne "friskmelde anleggene".

- **Snøsmelteanlegget**

Styret har i 1,5 år reklamert på anlegget på grunn av høyt energiforbruk. I midten av mars-25 ble det omsider installert et helt nytt og oppgradert snøsmelteanlegg med bedre automatikk og styreenhet. Ifølge utbygger skal dette anlegget fungerer bedre enn før, og totalt sett være mer energieffektivt enn den tidligere løsningen. Utbygger har lovet å ferdigstille arbeidet i løpet av juni-25.

- **Eget varmeforbruk til oppvarming (fjernvarme)**

Mange opplever utfordringer med oppvarmingen fra fjernvarme. Problemene har vært sammensatte, og har ikke en felles årsak og må derfor avklares i hvert enkelt tilfelle. Feilene har vist seg å skyldes utfordringer med termostater, målere, kommunikasjon mellom enheter og sentrale it-systemer, feilkoblinger og ventiler. Alle beboere bes melde sine utfordringer i reklamasjonskanalen til PEAB (se Vibbo, Tema og Reklamasjoner). Styret jobber videre med saken i 2025, og planlegger gjennomgang av faktura og teknisk anlegg i noen leiligheter og rekkehus.

- **Vannkvalitet**

En stor del beboerne opplever utfordringer med vannkvaliteten, i form av uklart og gulaktig og gromsete vann. Flere av rekkehusene har spesielt opplevd at filterne i kranene på badet i andre etasje blir tette i løpet av kort tid. Styret har gjennom året gjennomført en rekke møter med AF, PEAB, VEAS Rør og Billingstad Energi om temaet. Et tiltak var å igangsette testing av vannkvalitet, dette ble gjort i form av både enkle og

utvidede prøver. Tester tatt i desember 2024 viste legionella i tre av prøvene. Dette skyldes for lav temperatur i varmvannsberedere og umiddelbart ble temperaturen økt, deretter ble varmtvannstankene rensset for bunnfall. Utvidede prøver tatt i januar 2025 viste ingen tegn til legionella. Utbygger påstår at vannkvaliteten nå er tilfredsstillende da prøvene viser testsvar innenfor normalverdier, og mener utfordringer med humus/grums skyldes kvalitetsutfordringer i kommunens vann inn til sameiet. Styret har ikke akseptert dette svaret, og har fulgt opp i 2025 i form av møter og mail kommunikasjon. I mars 2025 ble det avtalt en prosedyre der filterne inn i anlegget skal byttes og kontrolleres hver måned i en 6 måneders periode. Første kontroll ble gjort i uke 18 2025. Vi avventer dokumentasjonen fra VEAS Rør AS som foretar disse kontrollene. Styret har vært i dialog med et annet sameie på området og barnehagen, som også opplever vannkvalitetsutfordringer, og har opprettet kontakt med Asker kommune. Styret følger opp saken videre i 2025.

- **Vannansamling i garasjeanlegget ved mye nedbør//**

Problemet med vannansamling, smeltevann fra snø, i garasjen har vært håndtert av alle sittende styrer siden oppstart. I løpet av denne perioden har vi reklamert på at det fortsatt renner vann inn mot enkelte oppganger, og at de eksisterende viftene ser ut til å være utilstrekkelig dimensjonert for å fordampe vannet raskt nok. Styret har sendt nye reklamasjoner til PEAB for å adressere de vedvarende problemene.

Denne vinteren har sameiet kun hatt ett vannoppsug på grunn av lite snø.

- **Uteområdet**

Forbedringer etter reklamasjoner;

- Utenfor Bergerveien 28 ble det lagt på mer jord for å gi gress og hekk bedre vekstvilkår. Døde hekkplanter i det området ble byttet ut.
- Bergerveien 59-95: Høyden på grøften mellom brannoppstillingsplass og rekkehushagene ble reduseres slik at høyden ikke overstiger 0.5 meter.

Gjennomgang av avtaler med leverandører

- GlobalConnect: Vi har inngått en kollektiv avtale vedr internett. Alle beboere faktureres nå kr 230 pr mnd via felleskostnadene

Vi har ikke inngått nye avtaler med andre leverandører, men viderefører gjeldende serviceavtaler inngått av utbygger ut reklamasjonstiden som er 5 år.

Låssystemer

Låssystemet og nøkler (system nøkler) til sameiet er gjennomgått og oppdatert. Ved gjennomgang viser det seg at vi mangler oversikt over endel nøkler, og styret jobber videre med å identifisere hvem som kan ha disse.

Uteområdet

Utført forbedringer vedtatt på årsmøtet 2024:

- Etablert hekk langs gjesteparkering.
- Lagt på jord og sådd gress på flere av engene.
- Etablert sti på enden av Bergerveien 30.
- Opprettet bed foran trafo mellom Bergerveien 28 og 30.

Brannoppstillingsplassene

Asker & Bærum Vaktmesterkompani har forbedret brannoppstillingsplassen utenfor Bergerveien 26 som et prøveprosjekt for å se hvordan dette fungerte. Vi avventer litt med å se resultatet av dette arbeidet før vi beslutter nye tiltak.

Annet

- Vannlekkasje Satellittfaret 3, 13. september 2023
Det oppstod en vannlekkasje på grunn av et sprinkelhode som ble utløst ved et uhell./Oppfølging av Tryg Forsikring/og Frøiland bygg pågikk helt frem til høsten 2024.
- Funn av legionella, desember-24
- Beboersaker, styret har engasjert OBOS-advokatene i noen saker, disse er nå løst.
- Vannlekkasje i bodområdet i Bergerveien 28. Mindre lekkasje fra avløp som tok lang tid å detektere og rette opp. Dette ble gjort på reklamasjon.
- Vannlekkasje i bodområdet i Bergerveien 26. Lekkasje fra avløpsrør medførte skader på innhold i bod og veggen i bakant. Feilen ble rettet av leverandør som reklamasjon.

Økonomi og regnskap

- Årsmøtet for 2024 har blitt forsinket pga sen regnskapsføring hos OBOS. Styreleder har brukt mye tid for å følge opp OBOS, påse at regnskapet er riktig bokført, riktig fordeling mellom leiligheter, rekkehus og garasje. På grunn av dårlig oppfølging fra OBOS har styret hatt utfordringer med kontinuerlig oppfølging av regnskap.
- På grunn av stor økning i kommunale avgifter, generell prisøkning fra alle våre leverandører vedtok styret å øke fellesutgiftene med 10% fra og med januar 2025
- Løpende kontroll av inngående fakturaer og budsjett for 2025 samt økonomisk oppfølging
- Viderefakturering til Lille Oslo Eiendom AS//
Satellittfaret 5 eies av Lille Oslo Eiendom AS, som er et eiendomsselskap som leier ut boliger. Styret har brukt mye tid på å gjennomgå alle mottatte fakturaer for 2024 og har viderefakturert Lille Oslo Eiendom AS kr 382.664 for 2024 for deres andel av driftskostnadene. Leilighetene er i ferd med å selges, og det er opprettet et nytt sameie, Sameiet Åkergløden, som ivaretar leilighetene i Satellittfaret 5 fremover.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

I Åkerholmen boligsameie ønsker vi å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere.

Det er styrets ansvar å ta vare på boligsameiets bygninger og materiell og sørge for et sikkert bomiljø, men både styret og beboerne skal delta aktivt i dette arbeidet.

Sameiet har serviceavtaler med leverandører for å sikre at bygninger og materiell tilfredsstillende HMS regler. Egen HMS plan er opprettet og følges opp av styret på regelmessig basis.

Av pågående arbeid kan det spesielt nevnes at Heiskontrollen har vært på inspeksjon i sameiet denne våren-25.

Det er alles ansvar for å sikre en god HMS i sameiet, og styret har derfor sent ut 2 informasjonsskriv til beboere. Ett før jul med påminnelse om brannvarslingsrutiner (til alle i blokker), og ett nå på våren-25 for å minne alle på eget ansvar.

Trafikksikkerhet

- Bom på gang-/sykkelveien i Satellittfaret (kommunal gang-/sykkelvei) ble satt opp av kommunene høsten-2024.
- Fartsdumper ble asfaltert

Utelys

- Flere av beboerne i rekkehusene har klaget på at stikkveiene er svært mørke. Det ble fremmet sak om at sameiet skulle ta bekostningen av etablering av utelys på hvert rekkehus. Dette ble nedstemt på ekstraordinært årsmøte.
- Flere av rekkehusene har uttrykt misnøye med beslutningen. Styret har vært i kontakt med utbygger som presiserer at hvis utelys hadde vært etablert fra starten av, ville dette vært kostnad som hadde blitt dekket av hvert rekkehus, og ikke fordelt på sameiets fellesskap. Styret har oppfordret rekkehusene til å sette opp utelys på sine boder. Det er igangsatt et initiativ for felles etablering, men et begrenset antall eiere har ønsket dette.

Dugnader

I løpet av 2024 ble det gjennomført tre dugnader; én i mai og to i september. I tillegg har flere beboere på eget initiativ utført dugnadsoppgaver på sameiets områder hvor det har blitt anlagt bed, luket, vannet og lagt bark. Vi ønsker å uttrykke vår takknemlighet til alle som har bidratt med sin tid og innsats for å forbedre vårt fellesområde.

Sosiale aktiviteter

Også i år gikk vi til innkjøp av et juletre på sentral plass, og 30. november 2024 hadde vi julegrantenning med musikk fra et nisseorkester fra Asker Musikkorps samt servering av gløgg/pepperkaker. Julenissen kom også i år, med godteposer til barna. Dette ble et vellykket arrangement som vi tenker kan bli en fin tradisjon videre i sameiet vårt.

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 som gjelder mange boenheter.

Styrets håp er at flere bruker egen FDV 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. Vi opplever dessverre at enkelte beboere ikke følger reglene som er laget for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.



Til årsmøtet i Åkerholmen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åkerholmen Boligsameie som 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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i de kommunale avgiftene.

Resultat

Årets resultat, kr 209 964 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke gjeld.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 114 270.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 1 190 000 til vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer. Både kommunale avgifter og forsikring øker betydelig i 2025.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826 420 952, KUNDENR. 2570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 968 646	5 740 236	5 747 000	6 840 158
Ladeinntekter EL-bil		188 328	352 158	240 000	240 000
Andre inntekter	3	120 553	375 635	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 277 527	6 468 029	6 017 000	7 110 158
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 409	-56 400	-54 300	-56 400
Styrehonorar	5	-350 000	-400 000	-385 000	-400 000
Avskrivninger		-25 750	-25 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 250	-12 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-185 750	-193 953	-185 000	-194 000
Konsulenthonorar	7	-221 600	-161 761	-100 000	-262 000
Drift og vedlikehold	8	-1 600 631	-1 324 730	-1 330 000	-1 190 000
Forsikringer		-459 958	-485 024	-480 000	-576 000
Kommunale avgifter	9	-2 100 244	-1 511 083	-1 650 000	-2 274 536
Energi/fyring		-185 209	-629 841	-1 000 000	-720 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-232 254	0	0	-458 160
Andre driftskostnader	10	-765 717	-617 153	-624 000	-672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 148 772	-5 417 944	-5 823 300	-6 819 096
DRIFTSRESULTAT		128 755	1 050 085	193 700	291 062
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 196	27 730	0	0
Finanskostnader	12	-987	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		81 209	27 730	0	0
ÅRSRESULTAT		209 964	1 077 815	193 700	291 062
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		209 964	1 077 815		

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826 420 952, KUNDENR. 2570

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	25 750	51 500
SUM ANLEGGSMIDLER		25 750	51 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 868	15 283
Forskuddsbetalte kostnader		12 743	9 328
Andre kortsiktige fordringer	14	382 664	168 177
Driftskonto OBOS-banken		397 678	1 025 388
Sparekonto OBOS-banken		1 058 364	1 019 932
Sparekonto OBOS-banken II		1 248 535	708 213
SUM OMLØPSMIDLER		3 196 852	2 946 321
SUM EIENDELER		3 222 602	2 997 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 165 220	1 955 255
SUM EGENKAPITAL		2 165 220	1 955 255
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 644	88 103
Leverandørgjeld		965 738	464 975
Annen kortsiktig gjeld		0	489 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 057 382	1 042 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 222 602	2 997 821

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Asker, 06.05.2025
 Styret i Åkerholmen Boligsameie

Hilde Kristine Fossum

Stine Louise Hagen

Iris Pretorius

Linnea Poulsson

Kristin Johannessen

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk leiligheter	2 873 028
Felleskost likt leiligheter	1 144 224
Felleskost brøk rekkehus	977 184
Felleskost likt rekkehus	493 200
Garasje	252 000
Internett	229 010
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 968 646

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekstført gammel gjeld til rekkehusene	120 553
SUM ANDRE INNTEKTER	120 553

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Andel honorar/arbeidsgiveravgift Lille Åkergløden AS	42 941
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 409

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 775, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-180 840
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 485
Norconsult AS	-21 887
Braathe AS	-2 388
SUM KONSULENTHONORAR	-221 600

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 828
Drift/vedlikehold VVS	-135 421
Drift/vedlikehold elektro	-72 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-333 366
Drift/vedlikehold heisanlegg	-347 294
Drift/vedlikehold brannsikring	-234 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 118
Drift/vedlikehold	
garasjeanlegg	-59 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 308
Egenandel	
forsikring	-38 144
Kostnader	
dugnader	-1 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 600 631

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 492 526
Renovasjonsavgift	-607 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 100 244

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 996
Håndverktøy	-7 617
Annet	
driftsmateriale	-36 229
Vaktmestertjenester	-244 326

Vakthold	-5 890
Renhold ved firmaer	-257 802
Snørydding	-150 496
Andre fremmede tjenester	-12 596
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 775
Andre kontorkostnader	-1 095
Reisekostnader, opplysningspliktig	-660
Gave, ikke fradragsberettiget	-710
Bank- og kortgebyr	-7 018
Velferdskostnader	-24 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-765 717

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bankinnskudd	81 914
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
SUM FINANSINTEKTER	82 196

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-987
SUM FINANSKOSTNADER	-987

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Utemøbler**

Kostpris 2023	77 250
Avskrevet tidligere	-25 750
Avskrevet i år	-25 750
	25 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 750

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-25 750
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Lille Åkergløden AS	382 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	382 664

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

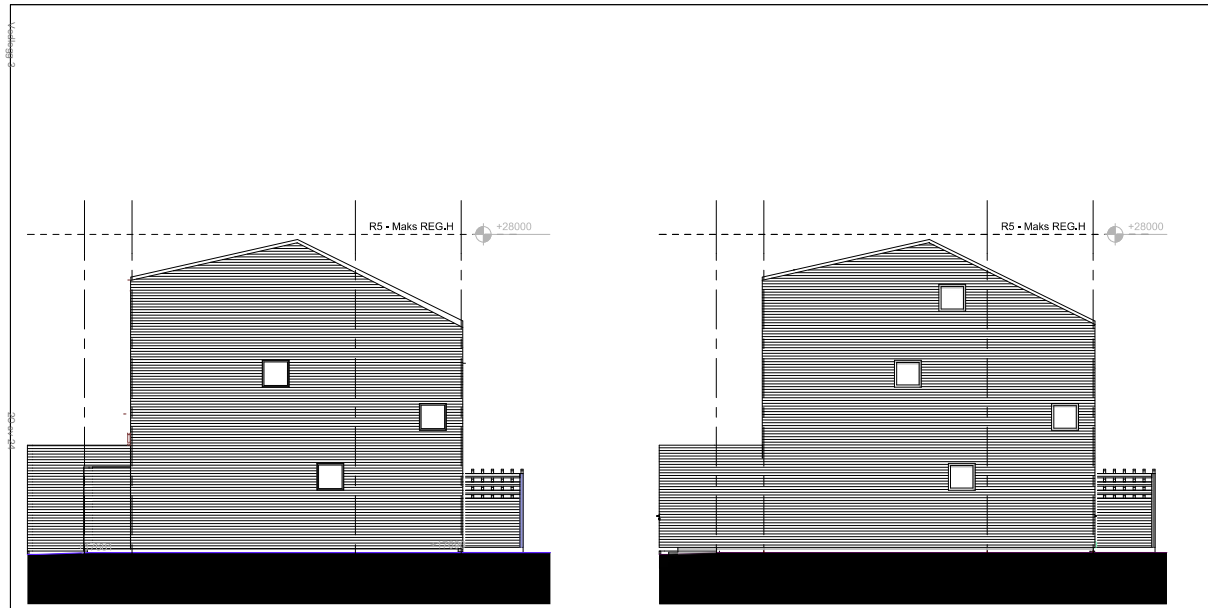
	2023	2024
Andel rekkehus	1 193 724	1 743 339
Andel leiligheter	494 523	-79 033
Andel parkering	267 009	500 914
SUM EGENKAPITAL	1 955 255	2 165 220

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



 <p>Asker kommune</p>	<p>Situasjonskart</p>	 <p>Målestokk: 1:500 Dato: 18/12-2024 Format A4</p>
<p>Vedlegg 2</p>	<p>19 av 24</p>	<p>Vedlegg 1. Situasjonskart_Bergeliveien_35.pdf</p>

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Fasade vest - dagens situasjon. (Arcasa arkitekter 2019)

Fasade vest - ny situasjon

april arkitekter Prosjektleder: April arkitekter as Sagveien 23c 0489 Oslo	Prosjekt: Bergerveien 35_hems	Oppdragsgiver: Anita Rotvold og Terje Myren	© Alle rettigheter er eller skal være forprosjekt, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Forprosjekt Revisjoner:	Dato opprettet: 16.12.24
			Tegning: Fasade Vest		Målestokk: 1:100

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

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

Henry Tran er valgt.

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

For

Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hilde Kristine Fossum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Hanie Khazan

Iris Pretorius

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Velges på møte Velges på møte

Sak 8 Søknad om fasadeendring – Nytt vindu på endevegg i Bergerveien 35

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om fasadeendring ved innsetting av nytt vindu på endeveggen i Bergerveien 35, forutsatt at arbeidet gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk og i tråd med bygningens eksisterende estetiske uttrykk. Kostnader knyttet til tiltaket dekkes fullt ut av eieren av seksjonen. Videre forutsettes det at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen før arbeidet igangsettes.

For

Mot



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 826420952

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 18:00 til 18. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:

Henry Tran er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitne ble Milan Milovic foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. 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: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. 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: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hilde Kristine Fossum (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde Kristine Fossum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanie Khazan (52 stemmer)

Iris Pretorius (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hanie Khazan

Iris Pretorius

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniella Gulbrandsen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Velges på møte

8. Søknad om fasadeendring – Nytt vindu på endevegg i Bergerveien 35

Fremmet av: Terje Myren

Bakgrunn: Eier av seksjonen i Bergerveien 35 ønsker å foreta en fasadeendring ved å sette inn et nytt vindu øverst på endeveggen av rekkehuset. Vinduet vil ha samme størrelse og utførelse som de eksisterende vinduene på veggen, og tiltaket er planlagt for å øke lysforholdene innendørs.

Vurdering:

- Fasadeendringen vil ikke påvirke noen naboers eller beboeres utsikt eller innsyn, da Bergerveien 35 ligger innerst i sameiet, og endeveggen det søkes om fasadeendring på vender direkte ut mot jordet.
- Endringen vil være i samsvar med bygningens eksisterende uttrykk, da det nye vinduet får samme størrelse og utførelse som de øvrige vinduene.
- Søker dekker alle kostnader knyttet til fasadeendringen selv, inkludert nødvendige søknader og eventuell byggesaksbehandling. Tiltaket har ingen innvirkning på sameiets drifts- eller vedlikeholdskostnader.
- Etter godkjenning fra sameiet må fasadeendringen også godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende byggesaksregler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om fasadeendring ved innsetting av nytt vindu på endeveggen i Bergerveien 35, forutsatt at arbeidet gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk og i tråd med bygningens eksisterende estetiske uttrykk. Kostnader knyttet til tiltaket dekkes fullt ut av eieren av seksjonen. Videre forutsettes det at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen før arbeidet igangsettes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

VEDTEKTER

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og 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 beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

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

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1-6 Bilpoolordning

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

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

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

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

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 11.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 sameiebrøk.

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 ferdigstilling 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent 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 nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

13-1 Tinglyst erklæring

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

13-2 Adkomstrett

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

13-3 Bruksrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

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

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur

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

13-5 Drift og vedlikehold

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

13-6 VB Drift AS

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

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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 utbyggers 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 [vedtektene](#) pkt. 3-1 for nærmere informasjon. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

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

5. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

Varsel om eierskifte eller utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og epostadresse til ny seksjonseier eller leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har informert om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker og dens 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 kaldt vann og annen skade.

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

11. GJESTEPARKERING OG GARASJE

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

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

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

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

12. DYREHOLD

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

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

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



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD

Gnr 32, bnr 274, snr 67, i Åkerholmen Boligsameie med orgnr.: 826420952 i Asker kommune.

Oppdragsnr. 6010260187

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6010260187
Sist oppdatert 29.01.2026

EiendomsMegler 1

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no