



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 420 952  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 468 029	5 126 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 468 029</b>	<b>5 126 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 750	
Annen driftskostnad		4 935 794	4 358 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 417 944</b>	<b>4 437 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 050 085</b>	<b>688 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 730	2 927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 730</b>	<b>2 927</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 730</b>	<b>2 927</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 077 815	691 730
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 500	
Sum varige driftsmidler		51 500	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 500	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		192 788	5 590
Sum fordringer		192 788	5 625
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 753 533	1 668 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 753 533	1 668 799
Sum omløpsmidler		2 946 321	1 674 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 955 255	877 440
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 955 255</b>	<b>877 440</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 955 255</b>	<b>877 440</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		464 975	562 197
Annen kortsiktig gjeld		577 590	234 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 042 565</b>	<b>796 983</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 042 565</b>	<b>796 983</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410701

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 420 952  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 826 420 952  
ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 468 029	5 126 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 468 029</b>	<b>5 126 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 750	
Annen driftskostnad		4 935 794	4 358 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 417 944</b>	<b>4 437 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 050 085</b>	<b>688 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 730	2 927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 730</b>	<b>2 927</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 730</b>	<b>2 927</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 077 815	691 730
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>



Organisasjonsnr: 826 420 952  
ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		51 500	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		51 500	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			35
Andre fordringer		192 788	5 590
Sum fordringer		192 788	5 625
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 753 533	1 668 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 753 533	1 668 799
Sum omløpsmidler		2 946 321	1 674 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 955 255	877 440
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 955 255</b>	<b>877 440</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 955 255</b>	<b>877 440</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	464 975	562 197
Annen kortsiktig gjeld	577 590	234 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 042 565</b>	<b>796 983</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 042 565</b>	<b>796 983</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>



Organisasjonsnr: 826 420 952  
ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

### Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 19:00, Læringsverkstedet barnehage - Bergerveien 17.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kollektiv avtale om internett fra Global Connect
7. Endring av vedtekter for kortidsutleie
8. Endringer på uteområdet og reduisering av blomter-/kløvereng
9. Belysning rekkehusgatene
10. Lekestativ til de større barna
11. Blinkende julelys
12. Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Åkerholmen Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Henry Tran er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Det skal også velges protokollfører. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Iris Pretorius er valgt som protokollvitne. Henry Tran er valgt som protokollfører.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport-cf82ea1b-2c42-4891-9b7e-b3593c231b13.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000

#### Sak 6

### Kollektiv avtale om internett fra Global Connect

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har forhandlet frem et kollektivt internett-tilbud fra Global Connect for sameiet. I dag betaler mange over 500 kr per måned for en hastighet på 1000/1000 mbs (megabyte per sekund i opplasting og nedlasting). Selv beboere med lavere hastigheter betaler flere hundre kroner i måneden for internett.

#### Ny avtale som skal stemmes over:

- 1000/1000 mbs
- 36 måneders kollektiv avtaleperiode for sameiet
- 230 kr per måned per boenhet
- Kostnaden betales av beboere ved økning i husleien med 230kr/mnd

Beboere som abonnerer på Wifi Premium, en tjeneste fra Global Connect, vil få en ekstra kostnad på 49 kr per måned.

#### Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme ja, da dette er en svært god avtale sammenlignet med hva som ellers er tilgjengelig i markedet.



## Forslag til vedtak

Sameiet inngår kollektiv avtale om internett med Global Connect.

## Sak 7

### Endring av vedtekter for korttidsutleie

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er lov til å drive korttidsutleie i opptil 90 døgn i sameiet. For eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no.

For å sikre at ikke antall dager ikke overskrides, og at leietaker er kjent med sameiets husordensregler, foreslår styret at vedtektene endres slik at også korttidsleie må varsels styret, og ikke kun langtidsutleie som i dag. Styret foreslår at paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett (4) i sameiets vedtekter endres til følgende tekst:

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

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

Se vedtektene for opprinnelig tekst. Paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4)

## Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4) endres til foreslått tekst.

## Vedlegg

2. 2570 Åkerholmen Boligsameie - Vedtekter.pdf

## Sak 8

### Endringer på uteområdet og redusering av blomter-/kløvereng

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har siden sameiets oppstart fått jevnlig spørsmål om hva som skal gjøres med kløver- og blomsterengene på området. Kløverengene stortrives og spres seg overalt, men blomsterengene som skal bestå av sommerblomster er dessverre vanskelig å få til. Vi har konferert med flere fagfolk, og i følge dem er det vanskelig å få til en perfekt blomstereng hos oss. Årsaken er at jorden er for god, og at vi holder til ved siden av en gård og skogsområde, og vekster fra herfra vil naturlig spre seg til oss. Gartnerne sa også at



blomsterengene våre så egentlig ganske bra ut. Det vil si at hvis sameiet ønsker å beholde blomsterengene så må vi lære oss til at det er slik blomsterenger ser ut. Det tar også tid å etablere en blomstereng.

Styret har gått en runde med gartner i ABVK for å få innspill til hva vi bør/kan gjøre

**Blomsterengene:** Gartner foreslår at vi reduserer arealet med blomstereng til kun å være på avgrensede områder. Øvrig areal klippes ned, utjevnes litt hvor det er behov for det, og fremover klippes like ofte som plenene. Da vil på sikt gresset overta. Det vil også bli lettere å stelle resterende blomsterenger når arealet er mindre, jord fjernes for å gi blomsterenga bedre vekstforhold.

**Kløverenger:** Enkelte kløverenger beholdes som i dag og klippes 2 ganger i året. Resterende klippes like hyppig som plenene for å la gresset overta.

Gresset vil ikke bli like fint som om man bytter ut med ferdig plen, men vil på sikt bli ett grønt fint område. Det er også mye rimeligere enn å bytte ut med ferdigplen.

Andre forslag til forbedringer:

- fjerne sandkassen utenfor Blokk C, friske opp plenen der. Anlegge bed foran ventilasjonsbyggget med bie vennlige busker/trær som harmonerer med eksisterende plantevalg.
- Lage grus sti fra blokk C og frem til gangveien. Det det allerede er tråkket opp en naturlig sti.
- fjerne blomstereng/ugress i skråningen rundt lekeplassen mellom rekkehusene. (foran og på siden. Erstatte dette med gress som klippes jevnlig.
- Slå skiløypa 1 gang i sesongen

Se vedlagte bilder som viser de foreslåtte endringene i utenomhus plan. Merk at hvor stor del av blomsterenga som beholdes vil avgjøres i samråd med gartner, men styret vil etterstrebe å beholde noe av den din glede for insektene.

**Forslag til vedtak**

Styret gjennomfører foreslått endringer.

**Vedlegg**

3. Bilde 1.png

4. Bilde 2.webp

5. bilde 3.jfif

Sak 9

## Belysning rekkehusgatene

**Forslag fremmet av:**

Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne saken meldes inn som et forslag til årsmøte i Åkerholmen Boligsameie i 2024. Saken:



Rekkehusgatene har ikke gatebelysning (vi er kjent med den enkelte seksjonseiers mulighet til å montere et lyspunkt ved inngangspartiet), noe vi mener er et problem. Vi opplever å måtte benytte lommelykt for å bevege oss i gatene store deler av året og det er liten eller ingen sikt etter mørkets frembrudd. Dette gjelder naturligvis også muligheten for biler og andre kjøretøy å oppdage gående.

På lik linje med behovet for bom eller fartsdumper, mener vi at gatebelysning er et nødvendig sikkerhetstiltak i sameiet vårt.

Til sammenligning med andre tilsvarende boligområder er det ikke vanlig at man har ikke-opplyste gater (tillatt for bilkjøring) som dette. Inngangspartiene er "blinde", noe som allerede begrenser muligheten til å kunne se ut på gaten når man går ut. Det oppleves også som uoversiktlig og ubehagelig på vinteren (med mye is og dårlig føre).

Det er meldt inn flere saker om dette siden overtagelse, både til forrige og nåværende styre. Forslagsstiller ønsker at styret og årsmøtet tar stilling til denne problematikken.

Forslagsstiller ber om forståelse også fra leilighetseiere som ikke er direkte berørt av den manglende belysningen.

Pris: Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling etter at dette foreligger.

Med vennlig hilsen

Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid. Deretter kalles beboerne inn til ekstraordinært årsmøte for avstemming over forslag til løsning.

#### Forslag til vedtak

Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær årsmøte.

Sak 10

## Lekestativ til de større barna

Forslag fremmet av:

Ida Aanerud Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å komme med et forslag om å sette opp et lekestativ til barna, da det var 72 beboere som stemte for leketårn/klatrestativ i meningsmålingen på beboergruppen på Facebook i høst. Jeg tror barn i ulike aldre kan ha glede av dette lekestativet, men spesielt barna som har vokst fra sandkasser og husker kan utfolde seg med klatring, balansering, sklie og brannmannstang her. Brukergruppen er 4-10 år, ifølge leverandør. Det er plass til mange barn som kan leke samtidig. Dette tror jeg vil bidra til masse lek, samspill og motorisk utvikling hos barna våre!



Når det gjelder plassering, har jeg fått beskjed fra Iris i styret om at området ved volleyballbanen er regulert som område for ungdom/voksne, så der kan vi ikke plassere lekeapparater for mindre barn. Det er heller ikke vi som 'eier' det området, men vi vedlikeholder det på vegne av hele området (dvs. Bergerløkka og Neselva hageby.)

Jeg tenker at den beste løsningen er å oppgradere et av de allerede eksisterende lekeområdene. Mitt forslag er det store området der det allerede er en lang balansestokk (se bilde). Balansestokken der er egnet for litt større barn, og her er det forholdsvis god avstand til nærliggende rekkehus, og lite biltrafikk. Hvis man hadde plassert et lekestativ på en av de andre lekeplassene våre, ville det blitt vesentlig mye nærmere hager og rekkehus.

Dette lekeapparatet er bygget i naturlige, ubehandlede trematerialer fra Robinia-serien til Kompan som vi allerede har, slik at det vil passe godt inn og forhåpentligvis ikke være til sjanse for noen. Dette er et bærekraftig, slitesterkt lekestativ i en kvalitet som varer.

Jeg har fått et tilbud fra Kompan, som jeg legger ved. Prisen for lekestativet er ca. 117.000 kr. I tillegg kommer frakt, installering, fallsand og deponi av gamle masser, så da er prisen totalt 296.600 kr. (Kanskje den kan forhandles, men det tror jeg i så fall styret har bedre forutsetninger for enn meg.)

Jeg fremmer dette forslaget fordi det mangler lekeområder for barn i alderen 3 år og oppover i sameiet vårt. Vi har allerede mange barn over 3 år her som ønsker en morsom plass å leke og utfolde seg på, og denne gruppen vil øke stort de neste årene, derfor mener jeg dette er en investering som vil komme mange av familiene her til gode i flere år fremover.

[https://www.kompan.com/nb/no/p/nro2001?variant=robinia\\_unt\\_\\_wood](https://www.kompan.com/nb/no/p/nro2001?variant=robinia_unt__wood)

#### Styrets innstilling

Styre mener vi ikke har økonomiske rammer til å gå til innkjøp av nye lekeapparater. Det vil også påløpe løpende vedlikehold og plassering er heller ikke avklart.

Styret anbefaler at dette forslaget ikke støttes

#### Forslag til vedtak

Lekestativ til de større barna

#### Vedlegg

6. IMG\_1035.jpeg

7. IMG\_1036.jpeg

8. IMG\_1037.jpeg

9. IMG\_1034.jpeg



Sak 11

## Blinkende julelys

Forslag fremmet av:

Merethe Mørk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Julelys er veldig koselig, men blinkende julelys kan være et forstyrrende element og ubehagelig å se på. Det har ikke vært et stort problem i sameiet til nå, men får msn blinkende utelys rett utenfor vinduene i 2 måneder kan det være veldig ubehagelig, og det kan også fremprovosere epelepsianfall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette forslaget støttes

Forslag til vedtak

Ikke lov å sette opp blinkende utelys, og det må innarbeides i husordensreglene.

Hilsen Merethe Mørk og Sissel Killi blokk B

Sak 12

## Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus

Forslag fremmet av:

Espen Magnus - Bergerveien 25

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret kom i 2023 en anmodning om å komme med innspill på tiltak som kan løfte grøntarealene våre, og aller helst tiltak som er i tråd med "grønt parkanlegg med stor grad av naturpreg" som fremkommer i intensjonsbeskrivelsen for fellesarealene. Et av områdene som i dag mangler naturpreg er området ved gjesteparkeringen, som i hovedsak er beplantet med kløvereng.

Forslaget er å fjerne kløvereng-strekket mellom rekkehus og gjesteparkering og heller anlegge en bøkehekk. Dette for å få grønt mer opp i høyden, og bryte opp en ellers flat og grå opplevelse. Ønsket om å anlegge bøkehekk har vært diskutert på facebook-gruppe til rekkehusene, og det var flere som var positive til dette. Dette tiltaket sees som positivt for hele sameie, da det vil løfte inntrykket ved vår inngangsport ved å tilføre et naturpreg både for beboere og besøkende.

- Bøkehekk skal ha følgende funksjoner; stoppe bilkjøring fra gjesteparkering inn på internveien (spesielt forbomb), skjerme rekkehus fra sjanse fra biler/aktivitet på gjesteparkering, styre gående til stier/passasjer enn at alle trør inn i dagens kløvereng-stripe, lage en naturlig hindring for løpende barn ved å fysisk skille mellom



internvei og en trafikkert gjesteparkering, samt løfte estetikk/ tilføre mer grønt/natur i et område som ellers er preget av lite grønt.

- Hekken tenkes plassert på innsiden av grussti (mot rekkehus), se skisse. Alternativt legges i grusstien går dersom faglige grunner taler for det (plassere hekken litt nærmere gjesteparkering)
- Hekken tenkes å ha 3 åpninger a 1,5 meter for passasje (bredden er tenkt å støtte f.eks. doble barnevogner, og flytting av møbler etc.), se skisse.
- Beholde utlagt stein ved bom slik det er i dag (vil være en fleksibilitet om bom skulle være ute av drift i en lengre periode, så kan steinen flyttes)
- Totalt strekk ca. 40meter , minus 3 åpninger a 1,5m for passasje, minus trekke 3meter for utlagt stein. Sum ca. 32,5meter som skal beplantes.
- Ved valg av buskthet/høyde er målet å ha tilsvarende som resten av sameie hadde fra starten. Det tilstrebes uansett samme type/art av bøkehekk.

Se følgende vedlegg:

- Vedlegg A, Bilde av aktuelt område, område mellom gjesteparkering og rekkehus
- Vedlegg B, Skisse over plassering av hekk, og gangåpninger
- Vedlegg C, Tilbud fra Asker og Bærum vaktmesterkompani for hekk

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget da vi er enige i at dette tiltaket både vil forskjønne området , og hindre at biler krysser grusstien for å omgå bommen. For å redusere kostnaden anbefaler styret at det stemmes for forslag 2.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus
- Mot Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekk mot gjesteparkering vedtas iht tilbud gitt av ABVK hvor arbeidet i sin helhet utføres av ABVK, pris kr 68.500 eks. mva.
2. Hekk mot gjesteparkering vedtas, med utgangspunkt i tilbudet gitt av ABVK, men det forhandles frem en variant hvor sameie selv utfører beplantning, fordeling av jord og legging av bark gjennom egeninnsats (dugnad/hagegruppe). Pris er da forespeilt under kr 53.500 eksl.mva.

#### Vedlegg

10. Vedlegg A.pdf
11. Vedlegg B.pdf
12. Vedlegg c.pdf



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Kristine Fossum

Dette vervet deles mellom Hilde Fossum og Iris Pretorius. Vi har valgt denne løsningen da vi mener dette er den mest økonomiske løsningen for sameiet samt at vi er godt informert om alle saker som styret jobber med

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Johannessen

Jeg bor i Bergerveien 28 sammen med min mann, har 2 voksne barn

Flyttet inn i sameiet sommer 23, som ledd i nedskalering av bolig ( les mindre vedlikehold).

Er utdannet ingeniør og jobber innen Olje og Gas, som leder og intern prosjektleder.

Har ingen erfaring fra styrearbeid, men har ledet lokalt idrettslag over flere år, samt styrererepresentant i flere undergrupper i idrettslaget, og vært engasjert i FAU arbeid.

- Linnea Jansen

Linnea bor i et av rekkehusene, Bergerveien 101, sammen med sønnen på 14 og datteren på 12, som begge spiller fotball på Holmen. Hun jobber i et investeringsselskap, Infranode, og er en del av teamet som følger opp fondets investeringer. Hun har lang erfaring med ulike styreverv i næringslivet.

Ellers liker Linnea å være aktiv, er sosial, blid og hjelpsom.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hilde Kristine Fossum	Bergerveien 26
Leder	Håvard M Reknes	30.03.- 01.08.2024
Styremedlem	Stine Louise Hagen	Satellittfaret 7
Styremedlem	Jonas Klafstad	Bergerveien 28
Styremedlem	Ermin Konjhodzic	Kongsskogen 98
Styremedlem	Iris Pretorius	Bergerveien 26
Varamedlem	Sverre Leonhard Nielsen	Bergerveien 105

Det ble gjort endringer i styret høsten 2023 da vår valgte styreleder, Håvard M Reknes, brått gikk bort. For å spare sameiet for unødige kostnader med en ny ekstern styreleder, valgte vi å fordele vervene internt i styret. Vi har arbeidet med å få oversikt over de viktigste sakene som nevnes under.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Åkerholmen Boligsameie

Sameiet består av 168 seksjoner.

Åkerholmen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826420952, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32      274

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Åkerholmen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 20 styremøter hvor over 100 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt to ekstraordinære årsmøter i løpet av 2023.

Antall henvendelser til styret har heller ikke avtatt i dette året. Vi har fått mange hundre henvendelser på Vibbo som har blitt svart ut. I tillegg har Vibbo blitt brukt til nyhetsoppdateringer fra styret.

## Viktige saker i perioden

### Møter og befaringer med eksterne aktører

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

- PEAB og underleverandører i forbindelse med reklamasjoner
- Tjenesteleverandører som utfører oppdrag på vegne av sameiet
- Forretningsfører hos Obos
- Trygg forsikring i forbindelse med skadesaker
- Lyse og Billingstad Energi om fakturering av fjernvarme og strømstøtte
- Vestre Billingstad drift, og øvrige styrer på Vestre Billingstad
- Asker kommune om parkeringssituasjonen på området og feil knyttet til fakturering av vann, avløp og renovasjon

I tillegg til daglig drift av sameiet, og oppfølging av leverandører, har styret arbeidet med en rekke tidkrevende saker. Nedenfor har vi listet opp de viktigste sakene:

### Reklamasjoner på felles infrastruktur

- Ventilasjonsanlegg Bergerveien 22-32  
Siden innflytting har anleggene ved hver kuldeperiode sluttet å fungere optimalt fordi varmegjenvinneren fryser. Når dette skjer, klarer ikke anlegget å gi korrekt temperatur på tilluft, og i enkelte perioder har tilluften vært helt nede i 13 grader. Involverte parter har jobbet med problemet gjennom vinteren, men foreløpig har de ikke gitt sameiet en fremdriftsplan for utbedring av anlegget  
Styret har eskalert saken til utbygger/tiltakshaver som er Bergerveien 24 AS og advokat Carl Philip F. Fleicher hos Dalan Advokatfirma DA.
- Vann i garasjeanlegget.  
Problemet med vann i garasjen har vært håndtert av alle sittende styrer siden oppstart. I denne perioden har vi reklamert på at det fortsatt renner vann inn mot enkelte oppganger, og at det ser ut til at eksisterende vifter ikke er tilstrekkelig dimensjonert for å fordampe vannet hurtig nok. Sameiet har denne vinteren brukt ca. 50 000 kroner på vannoppsug. PEAB har akseptert reklamasjonen og gjort noen tiltak for å hindre at vannet trenger inn i trappeoppgangene, dvs. trappehus og inngang fra garasjen under Bergerveien 24. Utbedringsarbeidet ble ferdigstilt i uke 10.



- Uteområdet – hageområdet  
Etter 1 års befaring for BT1 og BT2 ble det påpekt en rekke mangler på uteområdet. Styret har fått gjennomslag for noen av kravene, men ikke alle.

Følgende er gjort:

- Det er plantet en rekke trær, busker og stauder som manglet i henhold til planteplan
  - Hundrevis av planter som døde i løpet av første året er byttet ut. Stor takk til Agneta Lie som har bistått styret i oppfølging av dette arbeidet. Dessverre har ikke styret fått gjennomslag for forbedring av blomsterengene.
- Uteområdet – brannoppstillingsplassene  
Både sittende og tidligere styrer har reklamert på tilstanden til brannoppstillingsplassene. Det har tidligere, uten hell, vært forsøkt å innhente kommentar fra brannvesenet. Vi har kontaktet Bar Bakke landskapsarkitekter, for å høre om tilstanden er i henhold til deres plan. Det ble bekreftet at det var det. Sameiet har derfor ingen god argumentasjon mot utbygger. Ifølge landskapsarkitektene så krever et slikt dekke som vi har, jevnlig vedlikehold.
- Avfallsløsningen  
Etter en nedbørsrik vinter oppstod det problemer med vanninnslag som frøs til is i noen av avfallsbeholderne. Dette medførte problemer under tømning og ekstra kostnader for sameiet. Utbedringer ble gjort høsten-23 og så langt har vi ikke fått noen klager fra renovatøren.
- Fjernvarmeanlegget  
Målere har manglet slik at det ikke var mulig å fakturere rettferdig etter forbruk. Disse er nå installert. Norconsult ble engasjert for å få en objektiv uttalelse ang. Fjernevarmeanlegget samt fordeling av felleskostnader. Norconsult avdekket at det manglet nødvendig forvaltning-/drift og vedlikeholdsdokumentasjon for at vi skal kunne drifte anlegget. Det ble også konkludert med at anlegget er satt opp på en komplisert og mangelfull måte som vanskeliggjør fordeling av kostnadene mellom boenhetene på en riktig og rettferdig måte. Styret har mottatt en rapport som er forelagt PEAB. Vi jobber videre med denne saken.

## Økonomi og regnskap

- Løpende kontroll av inngående fakturaer og budsjett for 2024 (OBOS er forretningsfører)
- Fakturering av fjernvarme og overgang til ny strømstøtteordning



- 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 2022 og 2023 og har viderefakturert Lille Oslo Eiendom AS for 257 000 for 2022, og 303 000 for 2023 for deres andel av driftskostnadene.

## Trafikksikkerhet og sikring av eiendom

- Bom inn på tunet, vedtatt på årsmøtet mars 2023 og satt i drift august 2023.
- Bom på gang-/sykkelveien i Satellittfaret (som er en kommunal gang-/sykkelvei). Gangveien blir tidvis benyttet til gjennomkjøring, og styret har meldt inn bekymring til Asker kommune. Kommunen har sagt seg villig til å sette opp bom i enden av gangveien opp mot Halvard Torgersens vei. Dette vil bli gjort så fort snøen forsvinner.
- Kameraovervåkning i garasje, vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober og installert i desember 2023.
- Brannsikring.  
Styret har hatt en gjennomgang av brannsikringen samt systemene med branningeniør, noen endringer vil bli gjort av Hedengren (leverandør av branntavlene våre)

## Gjennomgang av avtaler med leverandører

- Parqio er ny leverandør for garasjeportstyring
- Movel er ny driftsleverandør for ladeanlegget. Bakgrunn for byttet var at Smartly tok et påslag på 10% av ladeprisen.
- Tryg forsikring. Forsikringsavtalen er reforhandlet. Prisen ble redusert med kr 119 000,- årlig.
- OBOS. Avtalen med forretningsfører er reforhandlet. Honoraret ble redusert med kr 37 160,- årlig.

## Uteområdet

- Kjøpt inn utemøbler etter vedtak på årsmøtet 2023
- Fjernet kløvereng, anlagt plen på to områder etter vedtak på årsmøtet 2023.

## 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, som står for utbedringene. Dette har vært en tidkrevende prosess som fortsatt ikke er ferdigstilt.



## Sosiale aktiviteter

På forrige årsmøte ble det etterlyst sosiale aktiviteter i sameiet.

Styret fikk hjelp av en festkomite for å arrangere en sommerfest. Det ble arrangert en flott sommerfest med aktiviteter for barna, servering av pizza og langbord i gata 12. august 23. Det ble et vellykket arrangement som vi ønsker å fortsette med. Styret vil også rette en stor takk til Christian Carlsen, som tok på seg ansvaret for å arrangere sommerfesten. Takk også til de øvrige som bistod han med planleggingen og gjennomføringen.

Vi gikk til innkjøp av et juletre på sentral plass, og 3. desember 2023 hadde vi julegrantenning med musikk fra et nisseorkester fra Asker Musikkorps samt servering av gløgg/pepperkaker. Julenissen kom også med godteposer til barna. Dette var også 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.

Styrets håp for nytt styre 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 903 756.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 330 000 som omfatter vanlig drift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åkerholmen Boligsameie.

### Lån

Åkerholmen Boligsameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åkerholmen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åkerholmen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autoriserte regnskapsførerselskap  
19 av 54 | Årsrapport til årsmøtet 2024 | 4891-9576-03693c231b13.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 04. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 740 236	4 832 254	5 747 000	5 747 000
Ladeinntekter		352 158	274 500	240 000	240 000
Andre inntekter	3	375 635	20 035	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 468 029</b>	<b>5 126 789</b>	<b>6 017 000</b>	<b>6 017 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-9 870	-28 000	-54 300
Styrehonorar	5	-400 000	-70 000	-350 000	-385 000
Avskrivninger	12	-25 750	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 953	-209 864	-221 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-161 761	-94 165	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 324 730	-696 396	-900 000	-1 330 000
Forsikringer		-485 024	-519 394	-550 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 511 083	-1 027 923	-1 480 000	-1 650 000
Kostnader sameie		0	0	-250 000	0
Energi/fyring		-629 841	-1 293 609	-1 200 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-617 153	-505 265	-678 000	-624 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 417 944</b>	<b>-4 437 986</b>	<b>-5 722 000</b>	<b>-5 823 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 050 085</b>	<b>688 803</b>	<b>295 000</b>	<b>193 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 730	2 927	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 730</b>	<b>2 927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 077 815</b>	<b>691 730</b>	<b>295 000</b>	<b>193 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 077 815	691 730		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	51 500	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 500</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 283	2 204
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		9 328	3 386
Andre kortsiktige fordringer	13	168 177	0
Driftskonto OBOS-banken		1 025 388	1 658 525
Sparekonto OBOS-banken		1 019 932	10 274
Sparekonto OBOS-banken II		708 213	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 946 321</b>	<b>1 674 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 955 255	877 440
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 955 255</b>	<b>877 440</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 103	114 233
Leverandørgjeld		464 975	562 197
Annen kortsiktig gjeld	14	489 487	120 553
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 042 565</b>	<b>796 983</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 997 821</b>	<b>1 674 424</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 20.03.2024  
Styret i Åkerholmen Boligsameie



Hilde Kristine Fossum

Stine Louise Hagen

Jonas Klafstad

Ermin Konjhodzic

Iris Pretorius

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk leiligheter	2 873 028
Felleskostnader likt leiligheter	1 144 224
Felleskostnader brøk rekkehus	977 184
Felleskostnader likt rekkehus	493 200
Garasjeplasser	259 800

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **5 747 436**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeplasser	-7 200
----------------	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **5 740 236**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	290
Lille Åkergløden AS, andel kostnader 2022	257 345
Kapitalinnkalling - ventiler	118 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>375 635</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorarer gjelder vedtatt honorar for perioden 2022/2023 kr 350 000 samt honorar kr 50 000 som gjelder perioden 2023/2024, jfr vedtak på ekstraordinært sameiermøte (gjelder ekstern styreleder). I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 119, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 275
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-7 813
Bnanalyse AS	-13 750
Roar Jørgensen AS	-30 723
Norconsult Norge AS	-88 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-161 761</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 397
Drift/vedlikehold VVS	-78 506
Drift/vedlikehold elektro	-19 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-571 276
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 331
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 452
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 459
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-97 521
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-9 038
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 324 730</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 087 862
Renovasjonsavgift	-423 221
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 511 083</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 075
Container	-1 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 412
Verktøy og redskaper	-7 879
Driftsmateriell	-1 606
Vaktmestertjenester	-111 157
Vakthold	-44 656
Renhold ved firmaer	-216 030
Snørydding	-134 185
Andre fremmede tjenester	-23 169
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 119
Andre kontorkostnader	-3 196
Gaver	-1 400
Bank- og kortgebyr	-4 701
Velferdskostnader	-42 936
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-617 153</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	430
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 730</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Utemøbler**

Kostpris 2023	77 250
Avskrevet i år	-25 750
	51 500

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **51 500**

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lille Åkergløden AS	168 177
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>168 177</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Billingstad Energi AS	-368 934
Rekkehus	-120 553

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-489 487**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7777991. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## 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 kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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



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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder**

### **4-1 Parkeringsplasser**

#### **4-1-1 Organisering**

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

#### **4-1-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

#### **4-1-3 Kostnadsfordeling**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **4-1-6 Bilpoolordning**

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

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

#### **4-1-6 Gjesteparkering**

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

#### **4-2 Boder**

##### **4-2-1 Organisering**

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

##### **4-2-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

##### **4-1-3 Kostnadsfordeling**

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

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som



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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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



Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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



(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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



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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket 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 tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

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

### 10-3 Forsikring

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

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

## 11 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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



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

## **12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)**

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

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

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

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

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

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

### **13-1 Tinglyst erklæring**

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

### **13-2 Adkomstrett**

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

### **13-3 Bruksrett**

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

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

### **13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur**

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



## 13-5 Drift og vedlikehold

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

## 13-6 VB Drift AS

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

## 14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15 Diverse opplysninger

### 15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



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

## 15-2 Endringer i vedtektene

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

## 15-3 Generelle plikter

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

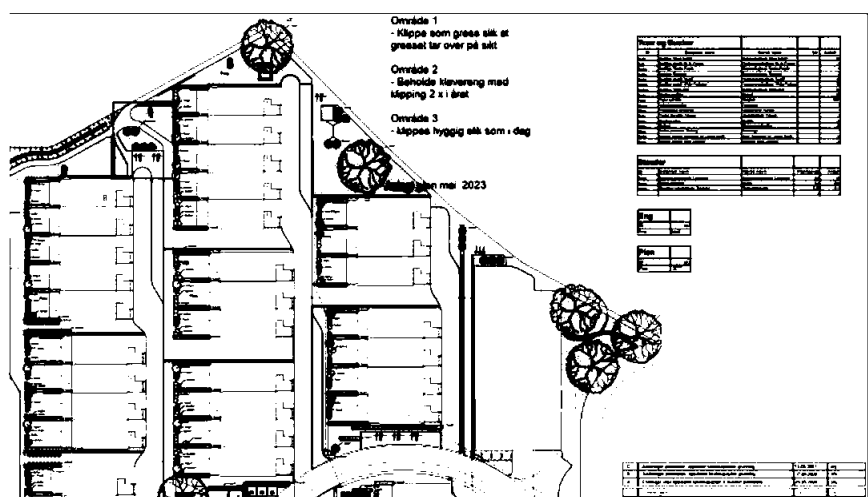
## 16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med 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.

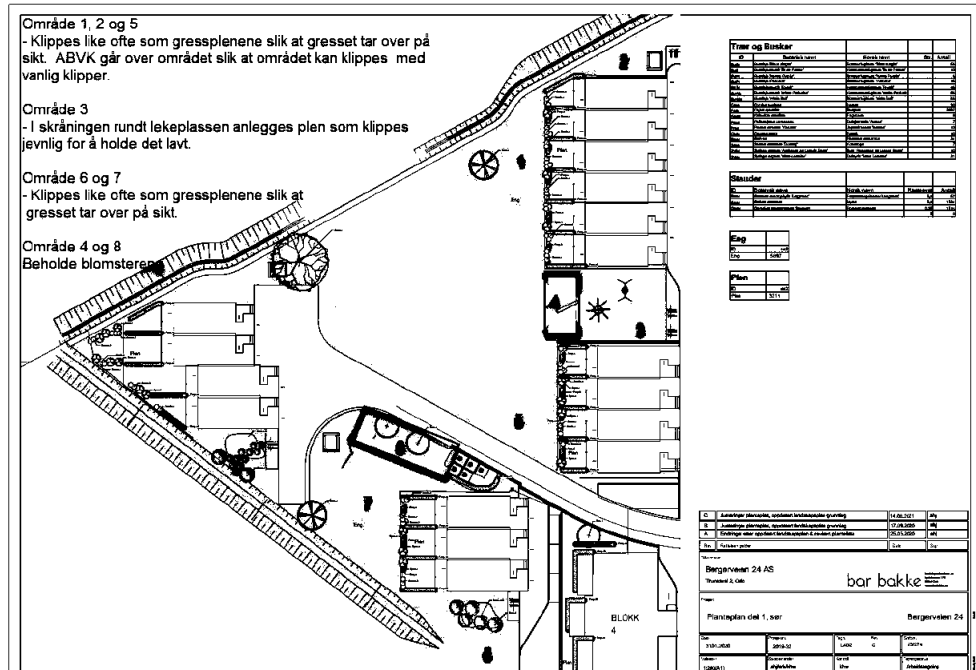
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Vedlegg 3 til sak 8. Endringer på uteområdet og redusering av blomster-/kløvereng



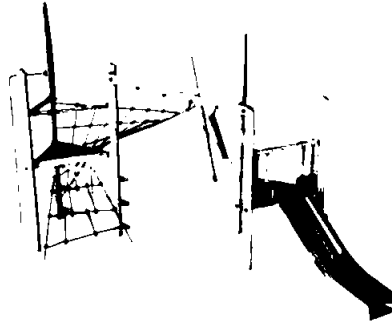
## Vedlegg 5 til sak 8. Endringer på uteområdet og redusering av blomster-/kløvereng



Vedlegg 6 til sak 10. Lekestativ til de større barna

**Robinia dobbelttårn med armgang**

NRO2001



**Balanseliste**  
Fysisk: å holde seg fast i det svingende øvre tauet mens man balanserer på det svingende nedre tauet er god trening for både balansenerven og overroppemuskulaturen. Dette egnetappene er grunnleggende for å kunne stå stille på en stol. Sosialmøtepåstilt: å samarbeide med venner om å gå over de svingende tauene er en viktig samarbeidssøppene som krever lagarbeid og lovnelse.



**Klatrevall**  
Fysisk: det skråstille nettet stiller kroppens klatrebevegelse oppover. Nettet styrker koordineringen på tvers av kroppen noe som påvirker hjerne og motoriske hjernebilde, som er grunnleggende for andre ferdigheter. Sosialmøtepåstilt: å løse nettets asymmetriske utfordring krever lagarbeid.



**Brønnøysundstang**  
Fysisk: balanse og koordinasjon stilles når du går ned samt arm- og hjernebilde. Å hoppe av styrker balansen som blir oppbygd for hver tidlig barnsom. Sosialmøtepåstilt: utvikling og samarbeid.



**Vestl Mattsett**  
Fysisk: stiller krysskoordinering samt følelsen av balanse og rom. Kjøtt- ben og armmusklene blir også trent. Dette fysiske utfordringen legger til selvbewussthet og ryper når man plasserer kroppen inn i og rom en viktig utfordring. Sosialmøtepåstilt: den andre klatrer skaper utfordringer og utfordring fra den ene siden til den andre. Dette utveksler arbeid og samarbeid.



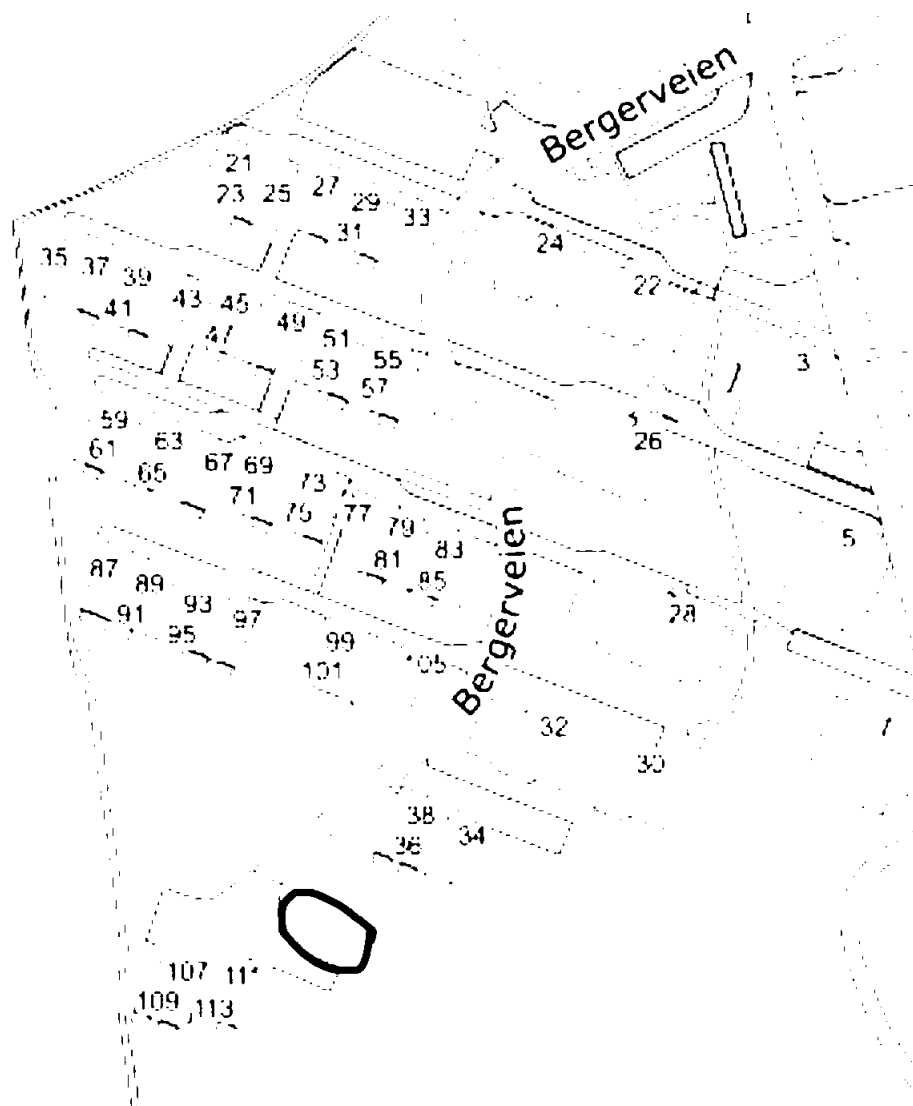
**Slide**  
Fysisk: å stå utviker raskt bevegelse og følelse av balanse. Videre trener ryggmuskulaturen når du sitter oppover og går ned. Sosialmøtepåstilt: arbeid, utvikling og samarbeid.



**Støttplatt**  
Fysisk: muskulatur i overkroppen som ofte ikke har blitt trent grundig stiller utfordring til trent og utviklet. Det gir også koordinering og hjernebilde. Denne typen trening er forbygd for ryggmuskulatur og krysskoordinering som stiller samarbeid mellom venstre og høyre hjernehalvdel nødvendig for å lære å lese.



Vedlegg 7 til sak 10. Lekestativ til de større barna





## Vedlegg 8 til sak 10. Lekestativ til de større barna



Side 1 av 1


Akerholmen Boligsameie  
v/OBOS  
Ida Aanerud Kristiansen  
Akerholmen Boligsameie S2570  
v/OBOS  
PB 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

### Tilbud

Tilbudsnr. NOQ64543-1  
Kundenr. C0013953  
Dato 04-03-2024  
Gyldig til 04-04-2024

Salgskonsulent Lene Emilie  
Email LenEmi@kompan.com

ORG nr. 826420952  
Prosjektnavn ST - Leketårn med sklie - Akerholmen boligsamei

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
NRO2001-1001	Robinia dobbelttårn med armgang, ubehandlet ubeh. 	1	Stk.	116 937,00	116 937,00
INSTALLATION	Installation - NRO2001-1001 Robinia dobbelttårn med armgang, ubehandlet	1	Stk.	31 384,00	31 384,00
NO-08-09	Leie av byggegjerde	1	Stk.	6 435,00	6 435,00
NO-08-05	Kabelpåvisning	1	Stk.	4 500,00	4 500,00
NO-03-16	Fallsand inkludert deponi av gamle masser 40 cm	58	M2	850,00	49 300,00
INSTALL. SHARED	Shared Installation Cost	1	Stk.	10 530,00	10 530,00
FREIGHT	Frakt	1	Stk.	18 191,00	18 191,00

Beskrivelse	Antall	Beløp
Antall produkter	1	
Beløp produkter		116 937,00
Installasjonsbeløp		102 149,00
Frakt		18 191,00
<b>Total NOK Ekskl. MVA</b>		<b>237 277,00</b>
25% MVA		59 319,25
<b>Total NOK Inkl. MVA</b>		<b>296 596,25</b>

**Betalingsbetingelser** 14 dager netto kontant, fra bestillingsdato  
**Lev.betingelser** Carriage and Insurance Paid To

Takk for henvendelsen!

Tilbudet er gjeldende 1 måned fra avsendelsesdato, unntak er ved årsskifte når ny prisliste trer i kraft eller dersom annet er spesifisert. Alle priser oppgis i NOK og er ekskl. frakt og 25% MVA.

Farge og overflatetekstur på produkter og fallunderlag produsert med resirkulert materiale påvirkes av forskjellene i de brukte resirkulerte råvarene. Derfor er mindre forskjeller i visualisering og tekstur å forvente og kan forekomme.

KOMPAN Norge AS | Grønland 1 | 3045 Drammen | Norge | Tlf. +47 815 00 702  
E-post [kompan.norge@kompan.com](mailto:kompan.norge@kompan.com) | [www.kompan.no](http://www.kompan.no)

Registreringsnr. 989440187 | ORG nr. 989440187 MVA  
IBAN NO2960210724934 | SWIFT kode NDEANOKK (Nordea | Kontonr. 60210724934 | Registreringsnr. 6021)

Vedlegg 9 til sak 10. Lekestativ til de større barna

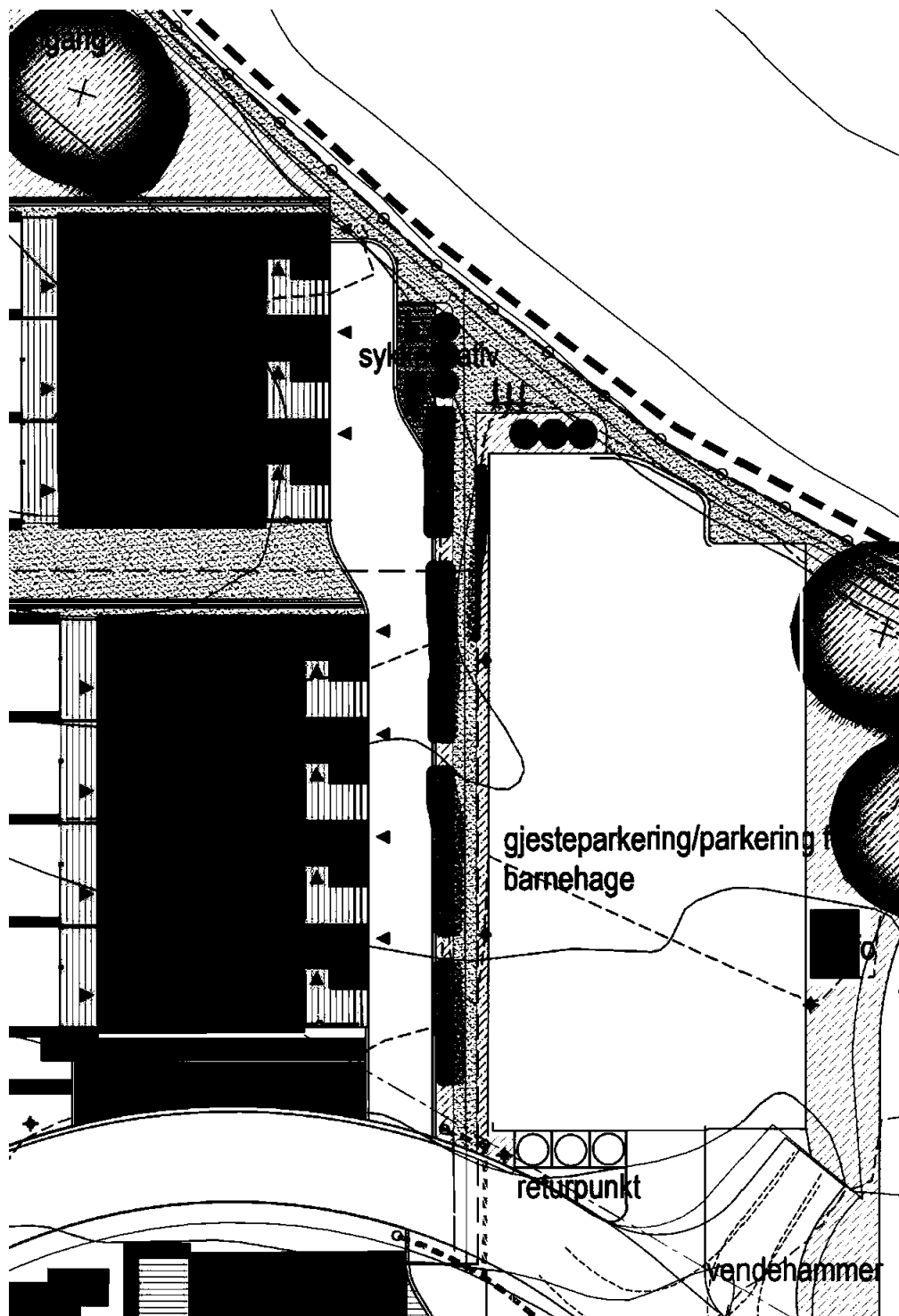




INTERN-ALLIANSEN



Vedlegg A



Vedlegg B Skisse over plassering av hekk, markert i rødt, og åpninger vises



Åkerholmen sameie  
v/styret

Vøyenenga 18 mars 2024

**Tilbud på etablering av bøkehekk ved parkeringsplass**

Vi har gleden av å komme med følgende tilbud på grøntanlegget

**Vårt tilbud inneholder følgende:**

- Kabelpåvisning for gravearbeide
- Rigg og drift inkl. frakt av graver tur retur
- Utgraving og opplasting samt bortkjøring av masser for plantebed
- Levering og utlegging av plantejord i minst 40 cm dybde, bredde ca. 100 cm
- Levering og planting av bøkehekk 100-125 cm høyde ca. 32.5 meter  
Alternativt 125-150 cm. Ekstrapris for denne høyden vil være kr 13.000.- eks mva. i tillegg til prisen på tilbudet
- Utlegging av svetteslange under bark
- Levering av harpet dekkbark i hekken

**Vår pris vil være kr.68.500.-eks mva.**

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere

Med vennlig hilsen

Harald Riise

*Vedlegg c Tilbud fra Asker og Bærum vaktmesterkompani for hekk*



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 2570 Selskapsnavn: Åkerholmen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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