PRIVATMEGLEREN
PARK

NILSEMARKA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelrapport

Attester og tegninger

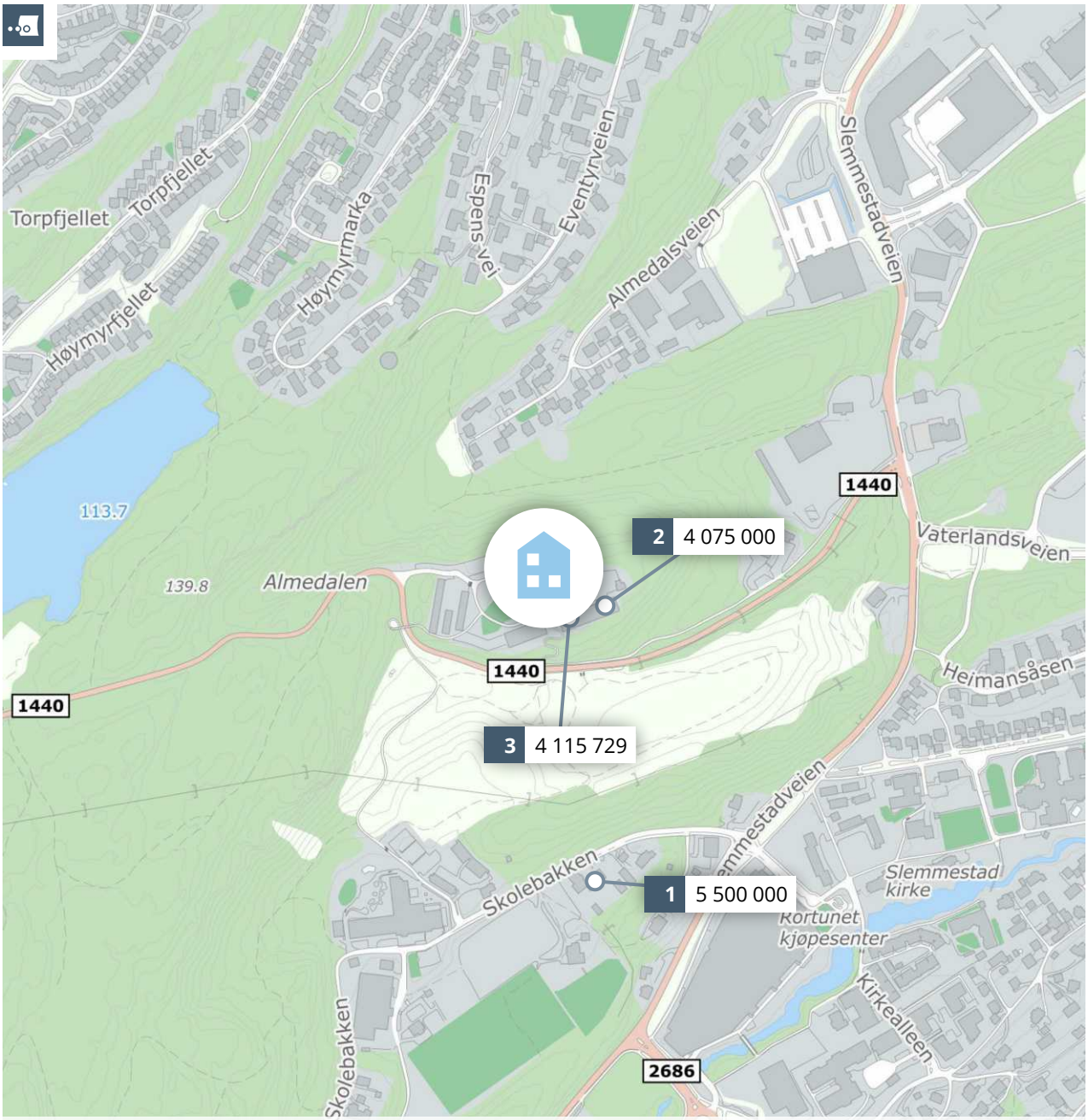
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NILSEMARKA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 238 BNR 166 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BØDALEN-NILSEMARKA

Verdivurdert til

4 800 000

0	4 800 000	46 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 106
Formue	90 990
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skolebakken 8 C				15.10.2024	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**68 750**
	80 m²	2017	2. etg	2 sov						
2	Nilsemarka 8				18.08.2025	4 150 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**50 309**
	81 m²	1972	2. etg	2 sov						
3	Nilsemarka 6				10.06.2025	3 950 000	**4 080 000**	35 729	4 115 729	**50 811**
	81 m²	1972	4. etg	2 sov						

Lys og gjennomgående toppleilighet med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Slemmestad.

Her bor man med kort vei til daglige behov, et bredt utvalg av butikker og servicetilbud samt offentlig transport.

Leiligheten er beliggende i 4.etasje og har en gjennomgående og godt utnyttet plantegning. Romfordelingen består av: entré/bad, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad. Utgang fra stue til en balkong på 12 m² og utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8 m²

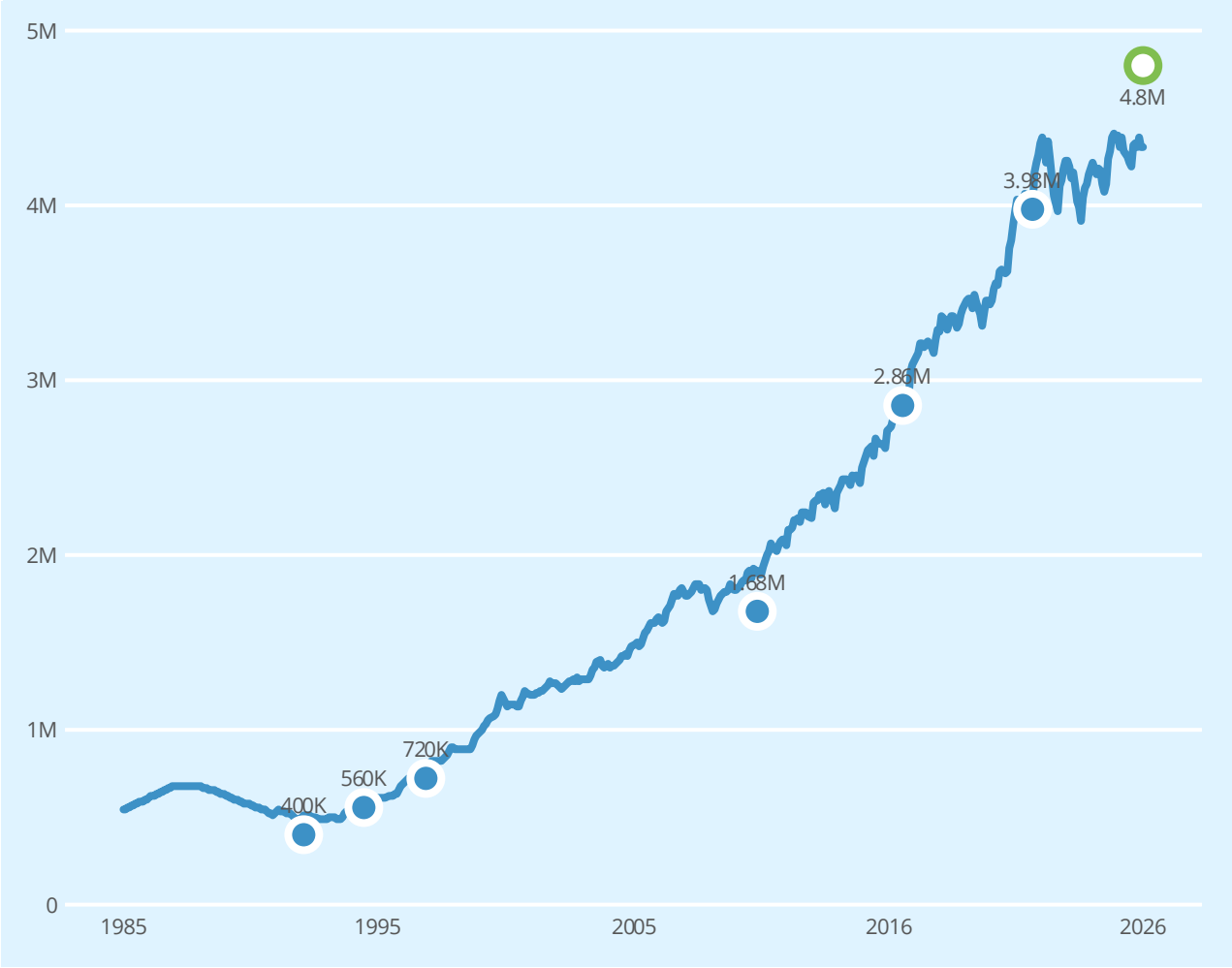
Høydepunkter:
- Toppleilighet i 4.etasje
- Fantastisk utsikt over fjorden
- 2 balkonger på totalt 20 m²
- Kjøkken fra 2022
- Hovedbad pusset opp 2024
- Mulighet for leie av parkering

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2025		25.04.2025	-	250 000	-	250 000	1
13.12.2021	20.12.2021	10.03.2022	3 950 000	3 950 000	26 811	3 976 811	
26.08.2016	01.09.2016	19.09.2016	2 590 000	2 860 000	0	2 860 000	
05.10.2010		05.10.2010	-	1 675 000	-	1 675 000	
23.04.1997		23.04.1997	-	720 000	-	720 000	
21.10.1994		21.10.1994	-	560 000	-	560 000	
08.05.1992		08.05.1992	-	400 000	-	400 000	

+1 omsetninger

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.8M

4 523 000 Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Leiligheter solgt i BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

3.5M

3 369 000 Prisantydning i snitt

3 305 000 Salgspris i snitt

3.2M

Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 009 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

52 650 BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

46 154 Nilsemarka 3 Totalpris 4 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NILSEMARKA 3, 3470 SLEMMESTAD

Gnr: 238 Bnr: 166 Seksjon: 43
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	
Utskriftsdato:	16/06/2026
Oppdragsnummer:	99673
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 4.etasje.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med to balkonger.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2024: Oppussing av bad (stort) med nytt fukttett sjikt i våtsoner, gulvsluk, røropplegg, flisbelagte overflater, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner.
2022: Oppussing av innvendige vegg, gulv og himlingsflater. Nytt Ikea kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradering av el.anlegget. Avtrettet etasjeskiller med flytesparkel. Montering av skyvedørsinnredning i entré og ett soverom. Modernisering av bad (lite) med flis på flis, sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning.
2017: Oppussing av bad (lite), utført av tidligere eier.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2019/2020: Montering av nye vinduer og balkongdører.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad (lite) / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (lite) / 4. etasje)
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Joachim Karlsen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Joachim Karlsen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 238 Bnr: 166 Seksjon: 43
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	54748 m²
Eierbrøk seksjon:	1010/88319
Hjemmelshaver:	Joachim Karlsen
Adresse:	Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 10.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1972

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	100	4	0	20
Sum bolig:	100	4	0	20
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad (stort), Bad (lite), Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Støpt grunnmur.
- Yttervegger i betong- og stålkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende stålsøyler, med pusset og malte overflater og malt trepanel i innfelt balkong.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles trapper i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Da boligen ble bygget var minste krav for romhøyde 2,4 meter. I leiligheten er høyden ca. 2,30 m og tilfredsstiller derfor ikke dette kravet fullt ut.
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse:

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Samsvarserklæring signert av VESTRE AKER ELEKTRO AS og datert 2022-06-28 er fremvist for følgende arbeider:
Oppgradering av elektrisk anlegg ifbm oppussing av leilighet.
Montering av spotter og lyspunkter.
Utskiftning av stikkontakter
Montering av komfyrvakt og uttak til hvitevarer på nytt kjøkken.
Opprydding og montering av nye kurser i sikringsskap

Faktura fra Trinn for Trinn Entreprenør AS er fremvist på følgende:
Byggearbeid, fastpris Snekker arbeid,rørlegger arbeid,membran.nytt vaskerom

---

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019/2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Døren har enkelte større avskalling av dørblad og noen større riper.
Entrédør er av eldre dato.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue, kjøkken, entré og soverom.

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 8 m². Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon. Tremmer på gulv.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon. Tremmer på gulv.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Noe slitasje på overflater på rekkverk med sprekkdannelser og malinavflassing. TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitt rekkverk. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm på begge balkonger.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (stort).
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot bad.
Ventilator i kjøkken ført til felles sjakt.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein. Keramisk utslagsvask. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad.
Elektrisk oppvarming for øvrig.

Samsvarserklæring signert av VESTRE AKER ELEKTRO AS og datert 2022-06-28 er fremvist for følgende arbeider:
Oppgradering av elektrisk anlegg ifbm oppussing av leilighet.
Montering av spotter og lyspunkter.
Utskiftning av stikkontakter
Montering av komfyrvakt og uttak til hvitevarer på nytt kjøkken.
Opprydding og montering av nye kurser i sikringsskap

Samsvarserklæring signert av Elektriker Gruppen AS og datert 01.06.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Se arbeidsbeskrivelse på faktura (faktura er ikke fremvist, ukjent utførende arbeid).

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Lite bad fra 2017 og stort bad fra 2024. Før øvrig anlegg er fra 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (stort)

Beskrivelse:

Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
Faktura fra Trinn for Trinn Entreprenør AS er fremvist.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad (stort)

Beskrivelse:

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

Tilstandsvurdering:

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Våtromsvegger – Bad (stort)

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (stort)

Beskrivelse: Malt trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (stort)

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med profilerte fronter. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (stort)

Beskrivelse: Dobbel dusj med faste felt i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad (stort)

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (lite)

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017 av tidligere eier.
Modernisert i 2022 med flis på flis, sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad (lite)

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad (lite)

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (lite)

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (lite)

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front i høyglanset utførelse. Veggskap med speilfronter over innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (lite)

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (lite)

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad (lite)

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260311
Addresse	Nilsemarka 3		
Postnr.	3470	Sted	SLEMMESTAD
Selgers navn	Joachim Karlsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stort bad full renovert, lite bad lagt nye fliser og oppgradering av dusj, vask, samt ny membran på vegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder og faktura sendt takstmann

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt på Stort bad, limt på veggen på lite bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet på stort bad, ikke på lite bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av elektrisk ble Oppgradert i 2022, bortsett fra lite bad og utebelysning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt takstmann

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stort bad oppgradert og ny vask på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt takstmann

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere av balkongene i sameie har noe sprekker, men kjenner ikke til om balkongene hos meg er i den kategorien eller ikke

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og verandadører installert av sameiet i 2019/2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg bodde ikke i denne leiligheten på det tidspunktet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av elektrisk ble oppgradert i 2022, bortsett fra bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt takstmann

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen kjente avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet er i gang med kartlegging av oppgraderinger balkonger i hele sameiet. Fremdrift og tidshorisont er uavklart. Det ble satt på vent på årsmøtet i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel sendt fra Høymyråsen

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgradering av balkonger, prosjektet satt på vent ved årsmøtet 2026

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av *Joachim Karlsen*

Initialer selger:
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309671**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161024392**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 410 kWh**



Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Detaljering

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

Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Nilsemarka Sameie	**Vår ref.:**	2494/43	**Fødselsdato eier:**	25.09.1992
Nilsemarka 3	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	20.12.1995
3470 SLEMMESTAD	**Eiere:**	Joachim Karlsen, Natalia Danneborg Holter-Sørensen		
Organisasjonsnr: 971 314 427	**Seksjonsnr:**	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 105**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 509
	Avdrag IN-lån	-222
	Renter IN-lån	64
	Avdrag IN-lån	222
	Renter IN-lån	-64
Tilleggsytelser:	TV/Internett	376
Objekt:	Parkering inne 11 (24941 - 11)	220

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 361 919,04	Klient gj. s. årsoppg.:	952 506

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937037931, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2026: 7.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 10.06.2026: 835 447

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.09.2029)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 15 060

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 10 038

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Martin Solberg
Adresse:	Eliesons Gate 4
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 48401400
E-post:	vaktmester@nilsemarka.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 680
Annen formue:	90 990	Utgifter:	536		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	238/166 - seksjon:43
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Nilsemarka Sameie	**Vår ref.:**	2494/43	**Fødselsdato eier:**	25.09.1992
Nilsemarka 3	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	20.12.1995
3470 SLEMMESTAD	**Eiere:**	Joachim Karlsen, Natalia Danneborg Holter-Sørensen		

Organisasjonsnr: 971 314 427

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6508643

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.03.2022	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Nilsemarka Sameie

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Nilsemarka, tilfluktsrommet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie. Innkalling korrigert 16.3.26

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Nilsemarka, tilfluktsrommet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nilsemarka Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

5.6 Inngangsdører

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Styrets arbeider med planlagt vedlikehold, uventet vedlikehold/reparasjoner, løpende saker og normal drift og forvaltning av sameiets midler. For å kunne være forutseende fikk USBL ett oppdrag fra styret om å lage en 10 års rullerende vedlikeholdsplan. Denne 66 siders lange rapporten var ferdig i november 2024 og indikerte ett vedlikeholds behov på over 26 millioner kroner de neste 10 årene. Den tok ikke med store tunge kostnader som betong rehabilitering. Rapporten skisserte behov for kontroll av Vann og avløp samt betong rehabilitering. Styret bestilte da forprosjekt på Vann og Avløp. Denne 36 siders rapporten kom 11.04.2025. Det var beroligende å se at kamera inspeksjon av rør i bakken viste bra tilstand, og med ett unntak er det ikke behov for å kjøre strømpe i rør de neste 5-6 år.

Det vi fant og prioriterte var avløpsrør utenfor inngang 3 hvor grunnen hadde sunket etter en tidligere reparasjon. Skulle feil igjen oppstå her ville det bli en gjentagelse av hendelsen hvor kloakk trengte inn i sokkel leilighetene. Vi planla å foreta dette grave arbeidet og utbedring så sent som mulig i sesongen slik at kose-plassen ved nedgangen til Tilfen kunne brukes lengst mulig.

Det neste på denne planen som vil bli utført i 2026 er renovering av pumpehuset. Her er planen å sørge for vann reserve og drift som gjør at vi har kriseplan for vann forsyning ved strømbrudd.

Styret bestilte også forprosjekt vedrørende betong rehabilitering / balkonger. Denne gav grunnlag for informasjons møte som ble avholdt 27.08. Møtet ønsket at det skulle foretas en ekstra analyse av balkongenes tilstand. Gjennom USBL ble Ødegård og Lund som er ett meget anerkjent rådgivende ingeniørfirma med spesialitet på betong rehabilitering og tilstands vurderinger. Denne var ferdig i begynnelsen av januar 2026 og ligger til grunn for styrets instilling til denne saken. Betong rehabilitering er ikke en sak på dette årsmøtet. Det vil bli innkalt til ett nytt informasjonsmøte.

Styret har gjennomført en Radon måling. Noen enheter lå tett opp til grenseverdier. Det vil bli utført en ny registrering høsten 2026 og vinter 2027. Disse målingene vil ligge til grunn for eventuelle tiltak.

Dør og Vindu saken har kostet sameierne ubehag og store økonomiske utgifter gjennom alle år, også i 2025. Masse resurser har blitt lagt ned for å få Dør og Vindu til å komme og rette feil med vinduer og balkong dører. Konsulenten hos Stener Sørensen som ble leiet inn som styrets støttespiller ved oppdragets start var ikke til noe hjelp. Styret måtte bruke eksterne ingeniører og jurist for å komme til en avslutning. Juridisk veiledning gav ingen god mulighet for å vinne frem med krav mot inngangsdører, som ikke er av type klima dør som tåler forskjellig temperatur på hver side. Forslag til løsning en gang for alle ligger i forslag fra styret til votering.

Det har vært 2 saker som har krevd bruk av sameiets forsikring.

Vaktmester har utbedret feil på flere nivåer som har gjort bruk av eksterne håndverkere unødvendig.

Styret arbeider med å sikre og utvikle lekeplassene.

Det ble avholdt dugnad 26 april.

USBL har avholdt flere kurs i styre arbeide hvor flere av styrets medlemmer har deltatt.

En rekke henvendelser fra sameiere har blitt besvart pr. telefon, e-post eller ved personlig møte. Klage på bruk av Cannabis mm. Det har blitt mottatt og behandlet klager på parkering innfor bommen. Brev og personlige møter har hjulpet og bedret situasjonen men det er fortsatt noe mer å hente her.

Styret ved styreleder er vaktmesters nærmeste foresatte. Det har vært avhold 2 medarbeider samtaler og styreleder og vaktmester i i ukentlig kontakt med hverandre.

Styret har i perioden fra årsregnskapet 2022 vært spesielt oppmerksomhet på kostnads drivere. Til tross for relative store økninger i strøm, kommunale avgifter mm. Vaktmesters lønn og pensjon har økt i samsvar med tariffavtale. Til tross for dette har det ikke vært foretatt økning av fellesutgifter for regnskapsårene 2025 og 2026.

Vår bankkonto har steget fra kr. 4 500 000 i 2022 til kr. 5 772 000 i 2023 videre til kr. 7 154 000 i 2024 og vi har i 2025 regnskapet kr. 9 200 000 på konto

Styret har, med hjelp av USBL forhandlet bedre betingelser på vår konti som har gitt oss en rente i 2025 på over kr, 450 000. Ved å bytte fra fra Gensidige forsikring til IF i USBL portefølje sparte vi årlig kr. 350 000. Deler av dette kommer frem i regnskapet siden vi betalte til Gjensidige før overgangen.

Board Report – Annual General Meeting

The Board works with planned maintenance, unexpected maintenance/repairs, ongoing matters, and the normal operation and management of the condominium's funds.

In order to be forward-looking, the Board commissioned USBL to prepare a 10-year rolling maintenance plan. This 66-page report was completed in November 2024 and indicated a maintenance need of over NOK 26 million during the next 10 years. It did not include major heavy costs such as concrete rehabilitation. The report outlined the need for inspection of water and sewage systems as well as concrete rehabilitation.

The Board then commissioned a preliminary project regarding water and sewage. This 36-page report was completed on 11 April 2025. It was reassuring to see that camera inspection of underground pipes showed good condition, and with one exception, there is no need for pipe relining during the next 5–6 years.

What we identified and prioritized was the sewage pipe outside entrance 3, where the ground had subsided after a previous repair. Should another fault occur here, it could result in a recurrence of the incident where sewage entered the basement apartments. We planned to carry out this excavation and repair work as late as possible in the season so that the seating area at the entrance to Tilfen could be used as long as possible.

The next item in this plan, scheduled for 2026, is the renovation of the pump house. The plan is to ensure water reserves and operational solutions that provide a contingency plan for water supply during power outages.

The Board also commissioned a preliminary project regarding concrete rehabilitation / balconies. This formed the basis for the information meeting held on 27 August. The meeting requested an additional analysis of the balconies' condition. Through USBL, Ødegård and Lund – a highly reputable consulting engineering firm specializing in concrete rehabilitation and condition assessments – was engaged. Their report was

completed in early January 2026 and forms the basis for the Board's recommendation in this matter. Concrete rehabilitation is not an issue for decision at this Annual General Meeting. A new information meeting will be convened.

The Board has carried out radon measurements. Some units were close to the limit values. A new measurement will be conducted in autumn 2026 and winter 2027. These measurements will form the basis for any potential measures.

The door and window matter has caused inconvenience and significant financial expenses for the unit owners over the years, including in 2025. Considerable resources have been invested to get Dør og Vindu to correct defects in windows and balcony doors. The consultant from Stener Sørensen, engaged as the Board's advisor at the start of the assignment, was of no assistance. The Board had to engage external engineers and legal counsel to reach a conclusion. Legal guidance indicated limited prospects of succeeding with claims concerning entrance doors, which are not climate-rated doors designed to withstand different temperatures on each side. A proposal for a permanent solution is included in the Board's recommendation for voting.

There have been two cases requiring the use of the condominium's insurance.

The caretaker has corrected defects at several levels, making the use of external contractors unnecessary.

The Board is working to secure and further develop the playground areas.

A voluntary community work day (dugnad) was held on 26 April.

USBL has conducted several board training courses in which several Board members have participated.

Numerous inquiries from unit owners have been answered by telephone, email, or in personal meetings. Complaints regarding cannabis use, among other matters, have been received and addressed. Complaints about parking inside the barrier gate have also been handled. Letters and personal meetings have improved the situation, although there is still room for further improvement.

The Chair of the Board is the caretaker's immediate supervisor. Two employee review meetings have been conducted, and the Chair and the caretaker are in weekly contact.

Since the annual accounts for 2022, the Board has paid particular attention to cost drivers. Despite relatively large increases in electricity prices, municipal charges, etc., and the caretaker's salary and pension increasing in accordance with the collective agreement, no increase in common charges has been implemented for the financial years 2025 and 2026.

Our bank account balance has increased from NOK 4,500,000 in 2022 to NOK 5,772,000 in 2023, further to NOK 7,154,000 in 2024, and the 2025 accounts show NOK 9,200,000 on account.

With the assistance of USBL, the Board negotiated improved terms on our bank accounts, generating interest income in 2025 of over NOK 450,000. By changing insurance provider from Gjensidige to IF within the USBL portfolio, we achieved annual savings of NOK 350,000. Part of this is reflected in the accounts, as payment was made to Gjensidige prior to the transition.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 313.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

Mistillitsforslag mot styreleder Bjørn Martin Solberg.

- Jeg vil at dette mistillitsforslaget skal leses høyt og behandles i sin helhet på Årsmøtet 26.03.2026, og forutsetter også at dette skrivet legges ved innkallingen til Årsmøtet.

Etter min oppfatning er det ikke i vår interesse styreleder Bjørn Martin Solberg styrer Nilsemarka Sameie!

Leilighetsprisene stuper om kapp med fraflyttingen herfra!

SYTTEN --- 17 ---seksjonseiere solgte ut i fjor, mot fire solgte leiligheter året før!!! Årene før lå antall salg på mellom 5-7 per år, totalt.

DNB Eiendom har aldri opplevd maken til salgs-bonanza her i Nilsemarka, og flere leilighetssalg står nå for tur!

Leiligheten min har tapt seg flere hundre tusen kroner allerede!!!

Jeg får ikke igjen for nytt kjøkken og oppussing til over 300.000,- kroner, og jeg får heller ikke en gang tilbake den prisen jeg ga for leiligheten, for halvannet år siden!

Min leilighet og min økonomi står for fall, takket være ryktene om den utopiske fasadeplanen som har spredt seg siden den deiset ned i postkassene våre på sommeren i fjor (2025), og meglere ble pålagt å varsle om vesentlig økning i husleien til nye kjøpere, som følge av den!

... Forteller Megler Andrè Stensrud meg i Dnb Eiendom.

Styreleder Bjørn M. Solberg bryter Eierseksjonslovens bestemmelser ettersom det passer ham!

Styret med Styreleder Bjørn Martin Solberg i spiss skapte sjokkbølger i forsamlingen av rundt 50(!?) fremmøtte seksjonseiere i Nilsemarka med sitt renoverings-prospekt for riv og bygg av helt nye fasader, på det «såkalte info-møte» i «Tilfen» 27.08.2025.

- «Såkalt info-møte» … fordi ut i møtet ble det snakk om at vi skulle foreta valg blant alternative løsninger på verandaprosjektet, skissert i prospektet, men da prospekt-forslaget som innebar kraftig økning av husleien for oss alle, vekket voldsom motstand blant de fremmøtte og diskusjonene gikk høyere og høyere, forandret styreleder Bjørn Martin Solberg på det, og sa at: … vi skulle få 14 dagers betenkningstid til å velge hvilket finansieringsalternativ vi ville gå for og så skulle vi møtes igjen til avstemning …
- **«Årsmøte»** eller **«ekstraordinært Årsmøte»** eller **«Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere, ikke bare 2/3dels flertall på et Årsmøte ...!»;** som står omtalt i Eierseksjonsloven --- ble overhodet **ikke nevnt**den 27.08.2025, på møtet i «Tilfen».
- **Eierseksjonsloven Kap.VI, §49a**: … Vedtak som går utover vanlig

forvaltning i større vedlikeholdsprosjekter krever godkjenning fra et **Årsmøte** --- (ikke fra et «info-møte» eller såkalt «avstemningsmøte» som Bjørn M. Solberg henviste til).
- **VI, §51c**: **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere** --- ikke bare 2/3 flertall på et Årsmøte, er; … **tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter …**
- **VI, §51d: … tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser …**

Tilbake til møtet i «Tilfen» 27.08.25: … Etter hvert kom kravene fra de fremmøtte seksjonseierne om dokumentasjon for **behovet** for denne ekstremt dyre og utvidede løsningen på veranda-oppussingen som Styreleder Bjørn M. Solberg gikk så hardt i bresjen for. Det viste seg nemlig at den bare var basert på dronefotografier fra fem verandaer i dårlig forfatning, og ikke en eneste faktisk fysisk nærmere undersøkelse av betongen. Det resulterte i en felles beslutning blant de fremmøtte om å bestille prøveboring av betongen før noen videre avgjørelser skulle tas. Dermed ble møtet «14 dager senere …» som styreleder Bjørn M. Solberg hadde foreslått, utsatt på ubestemt tid i påvente av svar på prøveboringene.

Det som var på alles lepper i den gruppen av naboer jeg forlot møtet i «Tilfen» sammen med den kvelden (27.08.2025) var:

«Dette er galskap! Nå gjelder det bare å selge og komme seg herfra fortere enn svint!!!»

Og de mest ressurssterke og snarrådige blant oss, gjorde --- og gjør akkurat det; selger og kommer seg vekk herfra nå …!

Vi ble sendt ut i det totale uvisse etter dette møtet, og når jeg snakker med tilfeldige naboer jeg møter nå på ny-året, så er det ingenting som tyder på at noen vet noe mer per i dag --- seks måneder senere!? Vi mottok aldri noe informasjon om når prøvetakingen skulle foregå. Vi hørte ingenting, da de faktisk kom, og vi har ikke fått noe nærmere svar på hva boreprøvene viste. Vi vet per dags dato heller ingenting om videre utvikling? De jeg har snakket med, tror … «veldig mye» (!?) --- Jeg får blant annet høre at denne utopiske fasadedrømmen som Bjørn M. Solberg lanserte, «nå er skrinlagt, fordi vi ikke hører noe mer om den!?» … Er den det?! … Hvem vet hva som kommer «rundt neste sving» … ?!

Vi har et forestående Årsmøte den 26.03.d.å. Vi vet ingenting om hva som kommer opp da heller --- Ikke før det er for sent å kunne si noe eller protestere … for vår frist for innsending av innspill til sakslisten går ut den 19.02.d.å.

Vi som bor her enda, sitter bare og observerer «en masseflukt av naboer» i form av et historisk enestående salg av leiligheter på kort tid ifølge Dnb Eiendom, mens styret og styreleder sitter «helt stille i båten» --- og bare lar det skje --- uten å engasjere seg nevneverdig for skjebnen til oss som sitter igjen?! …

Derfor skriver jeg dette nå --- i totalt uvisse av hva som kommer på det forestående Årsmøtet, fordi for mitt vedkommende har styreleder Bjørn M. Solberg allerede brutt all tillit jeg har til hans måte å styre dette sameiet på.

- **Hvorfor mottok vi en annen omfattende og allsidig Vedlikeholdsplan den 05.09.2025? Denne Vedlikeholdsplanen tar hensyn til alle aspektene vedrørende vedlikeholdet av eiendommen Nilsemarka, og den er utarbeidet av USBL !?**
- **Hvorfor kom den plutselig inn på Bonabo 05.09.2025!?**
- **--- èn uke etter 27.08.2025…!?**
- **… --- Etter at styreleder Bjørn Martin Solberg argumenterte sterkt for å få oss til å velge den umiddelbart dyreste løsningen på fasadeoppgraderingen til et lån på 65 millioner --- uten at èn eneste**

krone var satt til side for noe annet nødvendig vedlikehold de neste femti årene!!? Alt annet vedlikehold ville måtte komme på toppen av utgiftene til nytt fasadebygg?!

- Eierseksjonsloven; Kapittel VII. § 57: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen; Det vil si: **hele eiendommen; ikke bare fasadene,** men **nødvendig vedlikehold av hele Nilsemarka**!

USBL uttaler seg jo i denne nye planen vi fikk 05.09.2025 om hvilke undersøkelser og hvilke prioriteringer deres fag-team har gjort. Det står at USBL prioriterer først og fremst «… **rehabilitering av VVS.» «… rørene har nådd anbefalt levetid.»**

Og det samsvarer med det jeg fikk opplyst om av megler da jeg kjøpte leiligheten min for halvannet år siden! Det samsvarer også veldig godt med det vi opplevde i starten av vinteren, ved inngang 3, da halve plassen foran blokken måtte graves opp gjennom tælen, og under inngang 3, fordi rør var sprunget lekk!

USBLs punkt 2 på Vedlikeholdslisten, er **balkonger og mur-rehabilitering.**

«Det er lagt opp til vask, utskifting av råteskadet kledning og maling i 10 årsplanen. Skillevegger og balkongdekke av mur, samt kjeller-område trenger en rehabilitering og ommaling.»

- **NB! USBL nevner ikke et ord om behov for rivning eller nybygg av fasade!?**
- Rivning og nybygg samsvarte også veldig dårlig med bore-ekspertenes uttalelser, da de kom inn for å gjøre sine undersøkelser i blokk 4, leilighet H0203 i høst, og jeg tilfeldigvis var på besøk hos Ira Lindstrøm som bor der. Vi spurte i kor om de hadde funnet noe som tilsa full rivning!?
- «Vi har ikke funnet noe som skulle tilsi behov for å rive og bygge helt nytt» sa de. Videre: «Dette har vi lang erfaring med, de skadene vi har sett kan vi reparere tilbake til forsvarlig stand med enklere og rimeligere moderne metoder.»

Men dette bekrefter jo bare det USBL allerede har skrevet i sin egen vurdering av rehabilitering av verandaene --- og planen vi fikk 05.09.2025 ble vel ikke utarbeidet på de seks arbeidsdagene mellom den 27.08.25 og den 05.09.25!?

- **Hvorfor viste ikke styret og styreformann til denne planen på møtet 27.08.2025?!**
- **Der står det jo at mur-rehabilitering er vurdert; og planlagt!**
- **Hvorfor fikk vi den èn uke senere?**
- **Vi har betalt rundt 240.000,- kroner for veranda utbyggingsplanen?**
- **Vi må da ha betalt for utarbeidelsen av USBLs Vedlikeholdsplan også?**
- Hvis vi har så mye penger at vi bare kan spandere på stadig reviderte og nye planer som styreformann finner på, så synes jeg vi kunne ta det opp som et punkt på Årsmøtet om ikke dette «overskuddet av penger» heller kunne gå til dekning av våre Kommunale avgifter, slik som er vanlig i andre sameier!?

Jeg opplevde presentasjonen av Alternativ A, på s 13 i fasadebygg-prospektet den 27.08.2026 som et svært alvorlig forsøk på å manipulere oss! Vi fikk forklart at hvis vi ikke valgte det umiddelbart mest omfattende og utvidende nybygg-prosjektet til 65 millioner nå, ville det bli mye dyrere for oss på sikt; nemlig hele 152 MILLIONER innenfor samme tidsramme på 50 år(!!!???) **Det finnes ikke ett ord i USBLs oppussingsplan og tilhørende budsjett som varsler og advarer om en lignende utvikling i retning av det jeg vil kalle «økonomisk katastrofe» som alternativ A, s.13, skisserer!?**

Jeg opplever det som skremselspropaganda når vi får presentert slike

økonomiske utsikter utelukkende basert på noen drone-bilder og en opp-pisket stemning om at «nå faller verandaene ned i hodene på oss fordi det løsner noen mur-biter rundt omkring».

På bakgrunn av alt fremmer jeg mistillitsforslag mot styreleder Bjørn Martin Solberg.

Hilsen

Zindy Roka.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over mistillitsforslag mot styreleder Bjørn Martin Solberg.

Styrets innstilling: Styrets medlemmer uten styreleder, som ansees som inhabil, har gjennomført møte med følgende resultat: Styret tolker det som at mistillit ikke bare er til styreleder, men hele styret. Alle styremedlemmene opplever usannheter knyttet til styret sitt arbeid. Vedr mistillit til styreleder så påvirker dette hele styret. Styreleder tar ikke avgjørelser alene siden styret står samlet om alle avgjørelser. Vi opplever at det drives lobby virksomhet. Styret opplever det blir vanskelig å bli sittende hvis sameiere ikke har tiltro til styret. Da alle styremedlemmene opplever mistillitsforslagene ukorrekt og misvisende har vi kommet frem til at styrearbeidet ikke er mulig å gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Styremedlemmene kjenner seg ikke igjen i enkelte sameiers uttalelser og anklager, og med det velger styret i sin helhet å fratre sine verv, dersom mistillit mot styreleder blir vedtatt. Styret vil legge dette til sak til årsmøtet. Vedtatt, 5 mot 0 stemmer Ikke tilstede/Inhabil: Bjørn Martin Solberg.

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

Følgende sak ønskes tatt opp til årsmøtet:

Jeg viser til styrets håndtering av balkongsaken og den informasjonen som så langt er gitt seksjonseierne.

På bakgrunn av prosessen slik den har vært gjennomført, ønsker jeg med dette å uttrykke mistillit til styreleder.

Mistilliten begrunnes særlig i følgende forhold:

- At alternativer for riving/nybygging av balkonger for samtlige 120 leiligheter ble innhentet basert på begrenset observasjon (droneinspeksjon av et svært lite utvalg balkonger), uten at det for seksjonseierne er dokumentert en helhetlig og grundig teknisk tilstandsvurdering.
- At styret siden desember har mottatt ytterligere informasjon om balkongenes tilstand uten at dette er formidlet til seksjonseierne.
- At fremstillingen av alternativer på møte i høst fremsto ensidig og klart favoriserte det mest kostbare alternativet, uten en balansert og fullstendig redegjørelse for konsekvenser, risiko og kostnadsnivå.
- At saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte (ikke behandles på årsmøtet), samtidig som usikkerheten rundt prosjektet påvirker seksjonenes verdi og skaper betydelig økonomisk uro.

Dette er et prosjekt av svært stor økonomisk betydning for alle seksjonseiere. I en

slik situasjon er det avgjørende at styret utøver sitt verv med full åpenhet, nøytralitet og et forsvarlig beslutningsgrunnlag.

Når tilliten til styreleder er svekket i en sak av denne størrelsesorden, mener jeg det er nødvendig at sameiet tar stilling til styreleders rolle før det fattes vedtak som kan påføre seksjonseierne betydelige økonomiske forpliktelser.

Jeg ber derfor om at følgende tas opp som egen sak:

1. Votering over mistillit til styreleder.

Mvh

Sofia Lundahl

Forslag til vedtak: Votering over mistillit til styreleder.

Styrets innstilling: Styrets medlemmer uten styreleder, som ansees som inhabil, har gjennomført møte med følgende resultat: Styret tolker det som at mistillit ikke bare er til styreleder, men hele styret. Alle styremedlemmene opplever usannheter knyttet til styret sitt arbeid. Vedr mistillit til styreleder så påvirker dette hele styret. Styreleder tar ikke avgjørelser alene siden styret står samlet om alle avgjørelser. Vi opplever at det drives lobby virksomhet. Styret opplever det blir vanskelig å bli sittende hvis sameiere ikke har tiltro til styret. Da alle styremedlemmene opplever mistillitsforslagene ukorrekt og misvisende har vi kommet frem til at styrearbeidet ikke er mulig å gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Styremedlemmene kjenner seg ikke igjen i enkelte sameiers uttalelser og anklager, og med det velger styret i sin helhet å fratre sine verv, dersom mistillit mot styreleder blir vedtatt. Styret vil legge dette til sak til årsmøtet. Vedtatt, 5 mot 0 stemmer Ikke tilstede/Inhabil: Bjørn Martin Solberg.

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

Mistillitsforslag mot styreleder
Det pågikk et sirkus rundt betongrehabilitering en tid tilbake, på kort varsel, med korte frister og enorme millionbeløp, initiert av styret. I tiden som fulgte så vi en mangedoblet panikkomsetning av boliger i sameiet, med resulterende verdifall i boligmarkedet. Dette på toppen av verdifall grunnet bygningsteknisk usikkerhet som styreleder introduserte - en fortsatt udokumentert tilstand eiendomsmeklere nå må informere potensielle kjøpere om. Man skulle da forvente at styreleder fulgte opp sitt driftige initiativ med bygningstekniske undersøkelser utført av akkreditert rådgivningskonsulent innen ingeniør/byggfag (Sweco/Norconsult/Multiconsult/ Rambøll/tilsvarende) - uten unødig opphold - for raskest mulig avklaring og for begrensning av forvoldt økonomisk skadeomfang. Dette har ikke blitt gjort, og som resultat er eierene samlet påført flere titalls millioner kroner i verditap på deres boliger. Man har likevel valgt å bruke store summer på å utarbeide kostnadskalkyler på rehabiliteringsalternativer man altså ikke har behovsprøvd. Situasjonen fremstår fortsatt uavklart. Kommunikasjonen har vært under enhver kritikk. Det faktum at styreleder ikke har forstått alvoret og klarlagt bygningsteknisk tilstand er en uholdbar situasjon, og det fremmes derfor mistillitsforslag mot styreleder grunnet den enorme verdiforringelsen han har påført eierene ved unnlatelse av å utføre sine juridiske plikter. Videre må et nytt styre ved første anledning kartlegge bygningsteknisk tilstand samt kommunisere resulterende rapport til eierene, slik at denne saken kan få en endelig avklaring. Kjetil Haarbye

Forslag til vedtak: Mistillit mot styreleder.

Styrets innstilling: Styrets medlemmer uten styreleder, som ansees som inhabil, har gjennomført møte med følgende resultat: Styret tolker det som at mistillit ikke bare er til styreleder, men hele styret. Alle styremedlemmene opplever usannheter knyttet til styret sitt arbeid. Vedr mistillit til styreleder så påvirker dette hele styret. Styreleder tar ikke avgjørelser alene siden styret står samlet om alle avgjørelser. Vi opplever at det drives lobby virksomhet. Styret opplever det blir vanskelig å bli sittende hvis sameiere ikke har tiltro til styret. Da alle styremedlemmene opplever mistillitsforslagene ukorrekt og misvisende har vi kommet frem til at styrearbeidet ikke er mulig å gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Styremedlemmene kjenner seg ikke igjen i enkelte sameiers uttalelser og anklager, og med det velger styret i sin helhet å fratre sine verv, dersom mistillit mot styreleder blir vedtatt. Styret vil legge dette til sak til årsmøtet. Vedtatt, 5 mot 0 stemmer Ikke tilstede/Inhabil: Bjørn Martin Solberg.

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

Forslag til vedtektspresisering – fordeling av kostnader ved rehabilitering av balkonger

(presisering til punkt 3 i vedtekter)

Bakgrunn

Sameiet står foran rehabilitering av balkonger. I dagens vedtekter punkt 3 står det at fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk. Det står også "Dersom særlige grunner taler for det kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk". Sameiebrøk er i praksis basert på størrelsen på leilighetene.

Jeg ønsker med dette skrivet å be årsmøtet ta stilling til om **kostnader knyttet til rehabilitering av balkonger i fremtiden bør fordeles etter antall balkonger den enkelte seksjon har**, og at dette tas inn i vedtektene som en spesifisering av punkt 3.

Bakgrunnen for forslaget er at dagens fordeling gir et klart og urimelig utslag for de litt større leilighetene som har kun 1 balkong, og særlig de få store leilighetene som kun har én balkong.

Hvorfor vedtektsfesting er viktig

Ved å ta dette inn i vedtektene:

- skaper vi forutsigbarhet
- unngår vi konflikter ved senere rehabiliteringer
- sikrer vi at fremtidige styrer har et klart mandat

Forslaget handler ikke om å "snu opp ned på" fordeling av kostnader, men om **ett konkret og avgrenset unntak** der sameierbrøk gir et åpenbart urimelig utslag.

Faktisk situasjon i sameiet

- Alle balkonger i sameiet er like store og har samme tekniske utforming
- Noen leiligheter har **1 balkong**
- De fleste leiligheter har **2 balkonger**
- Noen leiligheter er ca. 100 m². Av disse har:
    - **De fleste 2 balkonger**
    - **6 leiligheter 1 balkong**

Ved fordeling etter sameiebrøk vil disse 6 leilighetene betale betydelig mer enn alle andre seksjoner i sameiet, til tross for at de har færre balkonger.

Rettslig utgangspunkt – Eierseksjonsloven

Hovedregelen i **eierseksjonsloven § 29 første ledd** er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk.

Samtidig åpner loven uttrykkelig for unntak.

I § 29 andre ledd heter det (forenklet):

Kostnader som knytter seg til ytelser som bare kommer enkelte seksjoner til gode, kan fordeles etter nytte eller bruk.

Dette er et viktig poeng:

Loven forutsetter at sameiet **skal kunne avvike fra sameiebrøk når fordelingen ellers blir åpenbart urimelig**, og når kostnaden klart kan knyttes til en bestemt nytte.

Hvorfor balkonger er et typisk og relevant unntak

Rehabilitering av balkonger er et klassisk eksempel på en kostnad som:

- er **fysisk avgrenset**
- kan **måles per enhet (balkong)**
- gir **direkte og eksklusiv nytte til den enkelte seksjon**

En seksjon med to balkonger:

- får dobbelt bruksareal
- får dobbelt verdiforbedring ved rehabilitering

Å fordele balkongkostnader etter antall balkonger er derfor:

- teknisk enkelt
- juridisk godt forankret
- mer rettferdig enn arealbasert fordeling

Hvorfor dette ikke er sammenlignbart med andre prosjekter

Det kan innvendes at man da også måtte begynt å skille på andre forhold, for eksempel:

"Skal de uten bil slippe å betale for rehabilitering av garasje?"

Dette er **ikke en treffende sammenligning**, av flere grunner:

Garasjeanlegg

- er et integrert fellesanlegg
- har komplekse fellesfunksjoner (konstruksjon, ventilasjon, bæresystemer)
- er ofte tett knyttet til byggets totalstruktur og verdi

Balkonger

- er fysisk adskilte enheter
- har én tydelig mottaker av nytten
- kan kostnadsberegnes per balkong uten skjønn

Det er nettopp derfor rettspraksis og juridisk teori skiller tydelig mellom:

- generelle fellesanlegg
- og seksjonsspesifikke bygningsdeler som balkonger, terrasser og boder

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Avslutning

Dette forslaget:

- er i tråd med eierseksjonsloven
- gir en mer rettferdig kostnadsfordeling
- rammer ingen urimelig
- og retter opp et klart skjevt utslag i modellen med sameierbrøk

Jeg håper årsmøtet vil støtte forslaget.

Sofia Lundahl

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at Advokat Elisabeth Faanes råd om å forkaste forslaget om vedtekts endring vedtas.

Styret mottok forslag fra Sofia Lundahl om endring av vedtektene og tok dette opp med juridisk avdeling i USBL for å sikre en korrekt fremstilling til årsmøtet.

Her følger advokatens vurdering:

NOTAT VEDR. FORSLAG TIL ÅRSMØTE, 2026

BAKGRUNN

Felleskostnader fordeles i dag etter sameiebrøk, med unntak av TV/ bredbånd. Sameiebrøken er basert på areal.

Det er fremmet forslag til årsmøtet om endring av dagens praksis. Forslaget lyder:

Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den

enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Begrunnelsen for forslaget i korte trekk er at balkonger ikke medregnes i areal og at dagens løsning vil medføre at de leiligheter med kun en balkong blir belastet mer for dette prosjektet enn de leilighetene som har to balkonger, selv om de leiligheter som har to balkonger får mer glede av den planlagte rehabiliteringen.

Dersom forslaget vedtas vil vedtektene pkt 3 få følgende tilføyelse:

Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Teksten i kursiv vil altså være en tilføyelse i vedtektene og være et unntak fra dagens praksis.

MITT SYN PÅ SAKEN

Begrunnelsen for bruk av areal som faktor, er at areal er det som vil treffe best i et langsiktig perspektiv. Det er i denne sammenheng også viktig at fordelingen ikke blir så detaljert at oppfølgingen blir for utfordrende.

Sameiet ble etablert i 1984. Balkongene var en del av opprinnelig bygningsmasse og har vært frem til nå blitt fordelt etter sameiebrøk.

En vedtektsendring som åpner for avvikende fordeling ved rehabilitering av eksisterende bygningsdeler vil innebære et prinsipielt brudd med hovedregelen og langvarig praksis i sameiet. Dersom man skal endre på dagens fordeling er min anbefaling at man må se helhetlig på dette, og ikke bare på balkonger isolert sett. Det bemerkes igjen at det er svært ressurskrevende å følge opp avvikende fordelinger per prosjekt. Øvrige sameier har videre løsninger som er mer lik dagens løsning enn forslaget.

Fortsatt kostnadsfordeling etter sameiebrøk fremstår som den mest ryddige, etablerte og gjennomførbare løsningen.

Jeg ser derfor flere ulemper enn fordeler med det innkomne forslaget og anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt. Jeg presiserer likevel at forslaget skal stemmes over og at hver enkelt har plikt til å vurdere forslaget og gi sin stemme.

Stemmekrav

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. I og med at forslaget også vil innebære en endring av fordeling av kostnader utover dagens løsning, krever forslaget også **tilslutning,** jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd. Tilslutning betyr

Dersom forslaget blir vedtatt

Dersom forslaget vedtas vil vedtektene pkt 3 annet ledd blir slik:

Utgiftene knyttet til forretningsfører, styreleder, styret, vaktmester og container fordeles likt. Øvrige fellesutgifter fordeles etter kvadratmeter boflate pr seksjon (sameiebrøk). Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Forslaget vil omfatte det planlagte arbeidet nå, men også for øvrige fremtidige prosjekter og generelt vedlikehold av balkongene siden forslaget er generelt utformet.

Det minnes om at det er viktig at nye vedtekter blir sendt til registrering og at det er notoritet rundt tilslutning.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt

Sameiet fortsetter fordeling av kostnader slik man tidligere har gjort det.

For ordens skyld kommenteres det at fordeling av kostnader per balkong ikke kan gjennomføres uten vedtektsendring. Bestemmelsen i dagens vedtekter «Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk» **kan ikke benyttes.** Spørsmålet har vært vurdert i rettspraksis, se Rt. 2013 s. 1508 og den saken måtte alle seksjonseiere uten heis delta i kostnadene knyttet til rehabilitering av heis i andre blokke.

Med vennlig hilsen

Advokatkontoret i Usbl

Elisabeth Faanes

Advokat

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

I dag setter vi av kr. 750 000 pr år til vedlikehold. Siden kostnadene ved balkonger uansett alternativ øker fellesutgiftene er det styrets oppfatning at avsetning til vedlikehold reduseres med kr. 500 000.

Dette vil gjøre at gjennomsnittlig månedlig økningen i felleskostnader i banklånet kan reduseres med ca kr. 350 i gjennomsnitt.

Eksempel. Om lån til rehabilitering utgjør ett tillegg til felles utgifter på kr. 2000 vil dette gjøre at tillegget blir kr. 1650.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas

5.6 Inngangsdører

Etter arbeidene med dør og vindu sitter sameiet igjen med 85 dører som har mer eller mindre problemer i karmer og innsetting. Ingen av de 85 dørene har den standard som kreves ved vesentlig temperatur forskjell på utsiden og innsiden. Dette betyr en korrigering av karmer og innsettinger. Styret har etter samtaler med Darko, sjefen i Dør og vindu akseptert å levere nye dører til en pris som er forskjellen mellom pris på

oppgradert dør og det vi har tidligere betalt.

Prisen på dette ligger i området rundt kr. 1 260 000 men det er noe usikkerhet siden det ikke er mulig å virkelig fastsette arbeidskostnader.

Ønsker vi å bytte alle 120 dørene så vil totalen ligge på ca. 2 000 000

Det er viktig å bemerke at disse kostnadene, om sameiet velger å bytte alle eller ikke, så vil disse dekkes av oppsparte midler og vil ikke påvirke felleskostnadene.

Det sameiet må ta stilling til er om de dørene som ikke ble byttet sist skal tas i denne sammenhengen. Disse er nå ca 20 år gamle.

Opprydding etter dør og vindu jobben med 85 dører er ikke grunnlag for vedtak, dette må gjøres da det også er brann tekniske årsaker og påligger sameiet.

Forslag til vedtak: Styret forslag er at alle inngangsdører byttes.

Styrets innstilling: Det er en vurdering om alle 120 dører skal byttes. 85 har direkte feil og må byttes. Blant de resterande 35 er noen byttet for ca. 20 år siden.

Sameiet må vurdere om alle skal byttes samtidig da dette gir en besparelse på sikt, og vi har gode priser på dør og arbeider.

En annen faktor er at alle 120 sameiere må betale for de 85 dørene, og at det kan virke mer rettferdig at alle som betaler får nye dører. (alle 120 har betalt til vedlikeholds konto hvor denne kostnad blir dekket av.)

5.7 Informasjonsplikt

Årsmøtet pålegger styret å holde seksjonseierene fortløpende orientert om endringer i status på betongrehabiliteringssaken, samt redegjøre for nåværende status og plan fremover.

Dette grunnet sakens økonomiske omfang.

Kjetil Haarbye

Forslag til vedtak: Saken vedtas.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Maria Silvia Eilertsen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Stig Giskås, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Camilla Mikkelsen Bakken, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Barbara Kay Stormer, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Kristin Brøndum Hagaseth, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg

Styrets innstilling: Styrets 5 valgte medlemmer som er seksjonseiere foreslår for sameiet gjenvalg av styreleder Bjørn Martin Solberg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det er 3 kandidater

Barbara Kay Stormer stiller til gjenvalg

Maria S Eilertsen stiller til gjenvalg

Rita Haarbye stiller til valg som styremedlem

Styrets innstilling: Stemmeseddel med 3 navn deles ut på møtet.

Sameierne krysser av for 2 og de to med flest stemmer anses for valgt inn.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**7 065 516**	**5 628 386**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 023 322	2 201 577
Tilbakeføring av avskrivning	29 123	29 123
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-478 760	-793 570
B. Endring arbeidskapital	**1 573 686**	**1 437 130**
C. Arbeidskapital	**8 639 201**	**7 065 516**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	9 326 058	7 690 799
Kortsiktiggjeld	-686 857	-625 284
C Arbeidskapital	**8 639 201**	**7 065 516**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nilsemarka Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 532 527	7 150 931	7 081 052	7 521 558
Sum leieinntekt		**7 532 527**	**7 150 931**	**7 081 052**	**7 521 558**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	257 968	552 873	160 000	4 500
Sum annen inntekt		**257 968**	**552 873**	**160 000**	**4 500**
Sum inntekt		**7 790 495**	**7 703 804**	**7 241 052**	**7 526 058**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	942 470	782 664	702 048	888 480
Styrehonorar	3	310 917	301 000	301 310	313 040
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 123	29 123	0	29 123
Driftskostnad					
Energikostnad		561 677	543 069	601 000	586 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	275 950	420 088	319 100	329 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	30 929	1 555	20 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	63 501	70 483	75 000	69 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 761 589	1 577 179	3 175 000	3 509 000
Revisjonshonorar		11 904	18 000	12 000	14 500
Forretningsførerhonorar		213 748	166 986	214 000	179 000
Andre honorar	9	325 947	81 939	3 000	185 000
Kontorkostnad		6 751	4 005	27 000	10 500
TV/bredbånd		545 096	515 816	542 000	575 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		189 099	239 313	52 900	45 000
Kontingenter og gaver		5 330	3 615	3 100	5 000
Forsikringer		823 877	917 710	1 055 000	678 000
Andre kostnader	10	22 444	14 096	16 000	28 300
Tap		159	0	0	0
Sum kostnad		**6 120 513**	**5 686 641**	**7 118 458**	**7 472 743**
Driftsresultat		**1 669 982**	**2 017 163**	**122 594**	**53 315**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		445 808	314 440	254 000	245 000
Rentekostnad		92 468	130 026	107 464	67 456
Netto finansposter		**-353 340**	**-184 414**	**-146 536**	**-177 544**
Årsresultat		**2 023 322**	**2 201 577**	**269 130**	**230 859**
Overført sameiekapital		2 023 322	2 201 577	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 023 322**	**2 201 577**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nilsemarka Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	17 705	34 049
Andre driftsmidler	4	27 690	40 470
Sum anleggsmidler		**45 395**	**74 519**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		152 446	213 289
Kundefordringer		1 400	472
Andre kortsiktige fordringer		24 845	47 537
Forskuddsbetalte kostnader		169 358	274 602
Innestående konsernkonto og bank		8 978 009	7 154 899
Sum omløpsmidler		**9 326 058**	**7 690 799**
SUM EIENDELER		**9 371 454**	**7 765 318**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 732 090	5 708 768
Sum opptjent egenkapital		**7 732 090**	**5 708 768**
Sum egenkapital	**11**	**7 732 090**	**5 708 768**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	952 507	1 431 267
Sum langsiktig gjeld		**952 507**	**1 431 267**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 624	36 639
Leverandørgjeld		507 839	447 599
Skyldig off. myndigheter		66 956	54 724
Påløpne renter		401	633
Annen kortsiktig gjeld		95 037	85 689
Sum kortsiktig gjeld		**686 857**	**625 284**
Sum gjeld		**1 639 364**	**2 056 550**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 371 454**	**7 765 318**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Ann Kristin Brøndum Hagaseth Styremedlem	Camilla Mikkelsen Bakken Styremedlem
Barbara Kay Stormer Styremedlem	Maria Silvia Eilertsen Styremedlem	Stig Giskås Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 296 640	6 503 668
3609 Utleie parkering	218 500	72 880
3610 Innfrielse av dør&Vindu lån 06.2024	0	510 105
3618 Leietillegg strøm	160 567	139 669
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	541 440	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	88 856	-96 280
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	226 524	20 888
Sum	**7 532 527**	**7 150 931**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	8 150	10 200
3990 Andre driftsinntekter	37 210	32 568
3994 IN innbetalinger	212 608	510 105
Sum	**257 968**	**552 873**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	620 099	180 000
5103 Lønn forrige forr.fører	0	353 864
5120 Timelønn fra lønnssystemet	30 263	0
5150 Påløpne feriepenger	78 043	21 600
5153 Feriepenger tidl forr fører	0	42 464
5285 Div. oppgavepliktig lønn	0	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-4 392
5360 Honorarer fra lønnssystemet	7 200	2 400
5400 Arbeidsgiveravgift	144 141	37 789
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	5 987
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 004	3 046
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	90 613
5424 Innberetning OTP/AFP tidl. f.f	51 118	36 596
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	603	368
5500 Deltakelse kurs/seminar	0	1 670
5753 Betaling innskuddspensjon fra tidl f.f	0	6 268
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	310 917	44 000
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	257 000
Sum	**1 253 387**	**1 083 664**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Traktorgarasje	Snøfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 887	63 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 887	63 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	245 182	36 210
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 705	27 690
Årets avskrivninger :	16 343	12 780
Anskaffelsesår :	2007	2023
Antatt levetid i år :	20	5

Sameiet eier tomten. Tomtens areal er 54748 kvm. G.nr 238, b.nr 166.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	7 118	1 825
6360 Annet renhold	149	41 250
6361 Fast renhold	212 250	214 350
6362 Skadedyrutryddelse	13 848	13 525
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	47 135
6392 Containerleie/tømming	33 814	61 324
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 771	40 679
Sum	**275 950**	**420 088**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Leie av datautstyr	30 929	1 555
Sum	**30 929**	**1 555**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	10 028	16 969
6525 IT utstyr	0	2 284
6540 Inventar	0	36 595
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	39 881	1 018
6552 Driftsmateriell	13 592	4 931
6570 Arbeidstøy	0	8 686
Sum	**63 501**	**70 483**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	457 925	10 415
6602 Vedlikehold VVS	445 948	29 219
6603 Vedlikehold elektro	86 673	60 209
6605 Vedlikehold fellesanlegg	255 500	10 418
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 325	770
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	451 666	381 076
6619 Dugnadsutbetaling	0	800
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	29 306	15 375
6630 Egenandel forsikring	24 000	0
6641 Malerarbeider	10 139	19 989
6648 Vedlikehold dører og porter	-893	1 032 841
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	16 067
Sum	**1 761 589**	**1 577 179**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	52 406	76 620
6716 Honorarkostnader øvrige	1 643	0
6720 Juridisk honorar	16 875	0
6730 Teknisk honorar	255 024	0
6750 Vakthold	0	5 320
Sum	**325 947**	**81 939**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 170	1 234
7719 Møter, div. styret	2 700	682
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 614	2 418
7770 Betalingskostnader	1 597	7 208
7772 Omkostninger inkasso	872	42
7773 Omkostninger innkreving	3 938	3 502
7790 Andre kostnader	6 233	-1 001
7792 Øredifferanse	1	11
7795 Husleietap	320	0
Sum	**22 444**	**14 096**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 708 768	2 023 322	7 732 090
Sum opptjent egenkapital	**5 708 768**	**2 023 322**	**7 732 090**
Sum egenkapital	**5 708 768**	**2 023 322**	**7 732 090**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94937037931**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.69 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 431 267
Avdrag i perioden:	478 760
Lånesaldo 31.12:	**952 507**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937037931	5	29 326	146 630
	6	29 022	174 132
	2	27 618	55 236
	3	26 242	78 726
	1	25 939	25 939
	1	25 030	25 030
	1	24 930	24 930
	1	24 727	24 727
	1	21 846	21 846
	18	15 470	278 460
	1	14 310	14 310
	1	12 386	12 386
	1	12 356	12 356
	1	11 414	11 414
	1	11 144	11 144
	1	8 294	8 294
	1	5 383	5 383
	1	5 174	5 174
	2	4 295	8 590
	1	2 952	2 952
	4	1 212	4 848

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Nilsemarka Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nilsemarka Sameie

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Stig Giskås (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Barbara Kay Stormer (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Ann Kristin Brøndum Hagaseth (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Camilla Mikkelsen Bakken (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Maria Silvia Eilertsen (sign.)	03.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Nilsemarka Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nilsemarka Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 5MDUT-3I9OI-KA6KB-6LL42-QTS3K-KWJKG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5MDUT-3I9OI-KA6KB-6LL42-QTS3K-KWJKG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 13:51:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5MDUT-3I9OI-KA6KB-6LL42-QTS3K-KWJKG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Nilsemarka Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Maria Silvia Eilertsen
Styremedlem, Stig Giskås
Styremedlem, Camilla Mikkelsen Bakken
Styremedlem, Barbara Kay Stormer
Styremedlem, Ann Kristin Brøndum Hagaseth
Driftsleder, Steinar Eriksen

Styret i Nilsemarka Sameie består av 4 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Nilsemarka Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nilsemarka Sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 971314427

Nilsemarka Sameie består av 120 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nilsemarka Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6508643. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Nilsemarka Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Nilsemarka Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Nilsemarka Sameie har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...

- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Nilsemarka, tilfluktsrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ann Kristin Hagaseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Bjørgo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Korrigert innkalling var rettidig publisert.

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

En seksjonseier godkjenner ikke regnskapet. Ønsker detaljer om kostnader til rehabiliteringsprosjekt.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmelding er vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 313.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

Mistillitsforslag mot styreleder Bjørn Martin Solberg, i hht. innmeldt sak vedlagt i innkalling til årsmøtet.

Avstemmingen gjelder også for sakene 5.2 og 5.3.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 25

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 3

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

Jeg viser til styrets håndtering av balkongsaken og den informasjonen som så langt er gitt seksjonseierne. På bakgrunn av prosessen slik den har vært gjennomført, ønsker jeg med dette å uttrykke mistillit til styreleder.

Vedtak:

Saken falt etter avstemming i sak 5.1.

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

Mistillitsforslag mot styreleder i hht. innmeldt sak vedlagt i innkalling til årsmøtet.

Vedtak:

Saken falt etter avstemming i sak 5.1.

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

Forslag til vedtektspresisering – fordeling av kostnader ved rehabilitering av balkonger.

(presisering til punkt 3 i vedtekter)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

Kostnader til rehabilitering, utskifting og vesentlig vedlikehold av balkonger skal fordeles etter antall balkonger knyttet til den enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

Saken krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 9

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

I dag setter vi av kr. 750 000 pr år til vedlikehold. Siden kostnadene ved balkonger uansett alternativ øker fellesutgiftene er det styrets oppfatning at avsetning til vedlikehold reduseres med kr. 500 000.

Dette vil gjøre at gjennomsnittlig månedlig økningen i felleskostnader i banklånet kan reduseres med ca kr. 350 i gjennomsnitt.

Eksempel. Om lån til rehabilitering utgjør ett tillegg til felles utgifter på kr. 2000 vil dette gjøre at tillegget blir kr. 1650.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 43

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 9

5.6 Inngangsdører

Sameiet må vurdere om alle skal byttes samtidig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 40

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 8

5.7 Informasjonsplikt

Årsmøtet pålegger styret å holde seksjonseierene fortløpende orientert om endringer i status på betongrehabiliteringssaken, samt redegjøre for nåværende status og plan fremover. Dette grunnet sakens økonomiske omfang.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Martin Solberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det er 3 kandidater

Barbara Kay Stormer stiller til gjenvalg

Maria S Eilertsen stiller til gjenvalg

Rita Haarbye stiller til valg som styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Barbara Kay Stormer for 2 år.

Valgt ble: Maria S Eilertsen for 2 år.

Protokoll for Nilsemarka Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Ann Kristin Brøndum Hagaseth (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Elisabeth Bjørgo (sign.)	27.03.2026



INNKALLING 2026

Nilsemarka Sameie

Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00

Nilsemarka, Tilfen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Møtet finner sted onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Nilsemarka, "Tilf`en"

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

- 2.1 Betongrehabilitering, etablering av nye balkonger, m.m. (Alternativ A)
- 2.2 Betongrehabilitering, nye rekkverk og brannluker m.m. (Alternativ B)
- 2.3 Betongrehabilitering, minimum som er nødvendig å utføre. (Alt. C)
- 2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken
- 2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL
- 2.6 Innmeldt sak: Mer informasjon fra styret skal være tilgjengelig fra sameierne.

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Betongrehabilitering, etablering av nye balkonger, m.m. (Alternativ A)

Fjerne eksisterende balkonger og etablere nye. Fasader på langsider av byggene.

Følgende er medtatt i overslag:

– Miljøkartlegging

– Søknad arkitekt med fasade-endring

– Rive eksisterende balkonger

– Rive skillevegger

– Bygge opp nye balkonger

– Nye rekkverk iht dagens krav

– Branntekniske prinsipper som f.eks krav rekkverk, skillevegger og luker er hensyntatt.

Dette alternativ gir også mulighet for å etablere kuldebro bryter mot leiligheter.

Vedtak vil medføre behov for låneopptak inntil kr. 56 millioner.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette er det beste alternativet sett over tid. Det medfører den største kostnaden av alternativene, men vil på sikt være mest lønnsomt, i og med at vedlikeholdsbehovet antas å være ivaretatt i et 30 -40 års perspektiv.

2.2 Betongrehabilitering, nye rekkverk og brannluker m.m. (Alternativ B)

Følgende er medtatt i overslag:

-Søknad arkitekt med fasade-endring

– Betongrehabilitering

– Nytt overflatebelegg

– Innfesting av stolper til rekkverk

– Nytt rekkverk

– Rømnings-dør/luke

– Branntekniskeprinsippersom f.ekskravrekkverk, skilleveggerog lukerer hensyntatt.

– Etableringavkatodiskbeskyttel

Vedtak medfører lånebehov inntil kr. 38 millioner over 15 år. Vedtak krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Dersom Sak 2.1. ikke vedtas, foreslås denne saken vedtatt.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dersom full rehabilitering i sak 2.1. ikke vedtas, så er dette den beste alternative løsningen for vedlikehold og rehabilitering. Det gir nødvendige utbedringer og sikrer vedlikeholdet ivaretatt i 10-15 år, samtidig som at rekkverk og brannluker blir oppgradert til dagens standard.

2.3 Betongrehabilitering, minimum som er nødvendig å utføre. (Alt. C)

Kun betongrehabilitering av eksisterende balkonger. Nødvendige utskiftinger som følge av betongrehabilitering medtas.

Følgende er medtatt i overslag:

– Betongrehabilitering alle synlige skader. All skadet og løs betong fjernes.

– Nedsliping av alle konstruksjonsdeler

– Overflatebehandling med egnede produkter beskrevet fra betongkonsulent

– Sikring mot vanninntrenging rekkverksfester.

– Medtatt liten kostnad da det er stor sannsynlighet for at rekkverk og/eller innfesting ryker og enkelt rekkverk må byttes.

– Etablering av katodisk beskyttelse

Vedtak medfører lånebehov inntil kr. 33 millioner over 15 år.

Forslag til vedtak: Dersom sak 2.2 ikke vedtas må denne saken vedtas på grunn av nødvendig finansiering med låneopptak.

Styrets innstilling: Dersom sak 2.1. og 2.2 faller er dette et nødvendig vedlikehold som må utføres. Vedtak kreves for opptak av lån til å utføre arbeidene.

2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken

Sak innmeldt av Sofia Lundahl, Zindy Roka, Joachim Karlsen, Kjetil Haarbye, Rita Haarbye, Shamas Mughal og Kim Aresen.

Et alternativ i avstemming om balkongsaken:

Styret har ikke lagt frem dokumentasjon som viser at sameiet har pålegg fra kommunen om å bytte rekkverk, sette opp nye branndører eller å føre opp brannmurer. Videre har styret og tidligere styre ignorert vedlikeholdsplikten koblet til balkonger over lang tid. Synlige og større skader i betongen burde vært reparert for lenge siden, og bør i det minste repareres så fort det lar seg gjøre. Høsten 2025 ble det tatt flere betongprøver, og mange (alle?) hull fra denne boringen står nå åpne, noe som kan forverre betongens tilstand vesentlig. Vi foreslår følgende alternativ som løsning på saken om balkonger, til avstemming:

Forslag til vedtak: Forslagsstillere ber styret innhente minst tre anbud fra aktører som ikke er koblet til USBL, angående nødvendig reparasjon av balkonger uten å skifte rekkverk eller å etablere nye branndører eller brannmurer til taket på aktuelle steder. Gitt forslag krever ikke søknad til kommunen og utløser ikke nye tekniske krav. Oppdragsbeskrivelser skal legges frem til seksjonseiere ved forespørsel.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget fra innsenderne forkastes.

Bakgrunner er at det fremkommer feilaktige påstander. Når det gjelder vedlikehold av balkonger vises til rapport fra Stener Sørensens vedlikeholdsplan datert 17.03.2022 som beskriver at balkonger bør sees på innen 5 år. Vi startet forprosjekt i desember 2024.

Referer til innkalling til årsmøte 2023, følgende tekst: Det er behov for rehabilitering av balkongene. " Sitat: Styret iverksatte en undersøkelse på ettersommeren 2022. Selv etter purringer har bare 40 av 120 sameiere returnert skjema til styret. Dette er veldig dårlig og styret minner om at det er sameierne's plikt i å delta i arbeidet med å verne eiendom, helse og sikkerhet. Løse biter av betong kan påføre ytterligere skade. Det er viktig at alle gir tilbakemelding slik at planer og kostnader for utbedring kan gjøres.

Referer til innkalling til årsmøte 2024 Samme tekst som i 2023 med følgende tillegg, Neste store tiltak som må vurderes er balkonger, gulv og rekkverk. Dette vil sees i sammenheng med vedlikeholdplan som vil foreligge i løpet av sommeren. En vedlikeholdsplan vil gi oss ett godt verktøy for å kunne estimere fremtidige kostnader.

Referer til innkalling til årsmøte 2025, Det er behov for rehabilitering av balkongene. Styret iverksatte en forundersøkelse.

Styret har en vedlikeholdsplikt. Den baserer seg på vedlikeholdsplan. Denne plikten er ikke forutsatt pålegg fra kommunen. Kommunen vil komme i spill senere med eventuell fasade endring og godkjenning av gjenbruk av rekkverk om disse midlertidig fjernes for rehabilitering av dekket.

Når det gjelder forslag om 3 uavhengige firma til å foreta

rehabilitering er forslag stillers krav 3 selskap. I USBL prosedyre innhentes tilbud fra 5 leverandører av tjenester. Ingen av leverandører som blir forespurt er i relasjon til USBL.

Vedrørende tidligere vedlikehold vises til rapporten fra Stener Sørensens vedlikeholdsplan datert 17.03.2022 punkt 10.

Byggene har i de senere årene fått store oppdateringer og fremstår som godt vedlikehold
Betongskader er foreløpig ikke utbedret. Dette må nå prioriteres.

2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL

Inneldt sak fra Sofia Lundahl, Zindy Roka, Joachim Karlsen, Kjetil Haarbye, Rita Haarbye, Shamas Mughal og Kim Aresen

USBL prosjekt foretok i 2025, kun ved hjelp av dronebilder, en undersøkelse av balkongenes tilstand. Basert på noen bilder av skadet betong la de frem forslag som innebærer enten riving av samtlige balkonger uansett tilstand, eller omfattende standardheving forkledd som vedlikehold. Selv om sameierne tydelig indikerte at de ønsket kun nødvendig vedlikehold, har ikke USBL prosjekt lagt frem et slikt alternativ. Med dette har de ikke ivaretatt sameiernes økonomiske interesse. Undertegnede opplever av denne grunn en grovt svekket tillit til USBL som forretningsfører og prosjektpartner. Vi foreslår følgende til avstemming:

Forslag til vedtak: Forslagsstillerne ber om at sameiet sier opp samarbeid med USBL som forretningsfører og prosjektpartner så fort det lar seg gjøre, og innhenter alternativer på ny forretningsfører.

Styrets innstilling: Styrets innstillig er at dette forslag forkastes.

Begrunnelse. USBL har utført forprosjekt i tråd med sameiets ønske. Styret fikk flere innspill fra sameiere om å få nye balkonger med økt størrelse. Alternativt rehabilitering med oppgradering til nye rekkverk og brannvern. Dette var de tre forslag som ble fremmet høsten 2025. Der ble motstanden mot større balkonger så stor at dette forslaget ble fjernet. Møtet ønsket ekstra utredning av vedlikehold. Dette ble utført av betongekspert Ødegård & Lund som bekreftet USBL's innstilling/ behov. USBL foretok også fysiske kontroller av balkonger og vegger og brukte drone til å kunne inspisere ikke lett tilgjengelig steder. USBL prosjekt har utført oppdrag etter styrets ønske. Styret er godt fornøyd med fagkunnskap og kommunikasjon.

2.6 Innmeldt sak: Mer informasjon fra styret skal være tilgjengelig fra sameierne.

Innmeldt sak fra Sofia Lundahl, Zindy Roka, Joachim Karlsen, Kjetil Haarbye, Rita Haarbye, Shamas Mughal og Kim Aresen

Ved årsmøtet i 2026 ble det besluttet at styret skal holde sameierne fortløpende oppdatert i saken som gjelder balkonger. Videre har det ved informasjonsmøte blitt stilt spørsmål ved hvordan styret har formulert oppdragsbeskrivelse, og hvorfor dette ikke har blitt lagt frem for sameierne. Vi foreslår følgende, til avstemming:

Forslag til vedtak: Forslagsstillere ber om at styret skal fra dags dato publisere protokoller fra styremøter innen 14 dager etter at styremøtet ble avholdt. Personopplysninger sladdes før styreprotokoller blir delt med sameierne.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Når det gjelder relevante saker som betong rehabillitering eller andre saker av almen interesse legges disse inn i Bonabo hvor alle har tilgang.

Styret har ingen plikt til å oppgi hele protokollen. En sladding av navn gir ingen sikkerhet for at fortrolige opplysninger ikke viser hvem det gjelder.

ûsbl

12. MAI. 2026

Sameie Nilsemarka
Vedlegg eo generalforsamling

20 mai 2026



Vedlikeholdsprosjekt balkonger

- Sameiet har registrert at tilstand på balkongene i Nilsemarka har behov for vedlikehold. Rehabilitering av betong
- I den forbindelse er det utarbeidet noen alternativer for dette vedlikeholdet.



Alternativer balkongrehabilitering Nilsemarka

Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C
• Fjerne eksisterende balkonger og etablere nye. Fasader på langsider av byggene.	• Betongrehabilitering av eksisterende balkonger. Samtidig medta utskifting av rekkverk og brannluker mellom balkonger.	• Kun betongrehabilitering av eksisterende balkonger. Nødvendige utskiftinger som følge av betongrehabilitering medtas.

Kostnadsoverslag alternativer:

Prosjekt: Balkongrehabilitering Nilsemarka Sameie

POST	KOSTNADSOVERSLAG	Alternativ A Rive nåværende balkonger og bygge nye	Alternativ B Betong-rehab. nytt rekkverk nye branndører	Alternativ C Betong-rehab. Absolutte minimum
1.1	Kontroll/prosjektering/søknader	350 000	210 000	180 000
1.2	Rigg og drift	3 900 000	3 900 000	3 700 000
1.3	Rivearbeider	7 200 000	3 800 000	3 400 000
1.4	Betongrehabilitering/Nye balkonger	25 000 000	7 500 000	7 500 000
1.5	Rekkverk - Rømningsdører	3 200 000	3 400 000	300 000
1.6	Katodisk beskyttelse		4 300 000	4 300 000
1	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:	39 650 000	23 110 000	19 380 000
	Prosjektadministrasjon	950 000	950 000	900 000
	25 % merverdiavgift	10 150 000	6 015 000	5 070 000
3	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD** Inkl. 25%mva.:	50 750 000	30 075 000	25 350 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	5 080 000	7 520 000	7 520 000
5	**TOTALE KOSTNADER** Inkl. 25%mva.:	55 830 000	37 595 000	32 870 000

Estimater

Estimerte endring felleskostnader									
				Alternativ A		Alternativ B		Alternativ C	
Enhet	Kvm	Dagens Felleskostnad		Økning 55,8 mill over 30 år		Økning 37,5 mill over 15 år		Økning 33 mill over 15 år	
4	101	kr	5 509	kr	3 556	kr	3 333	kr	2 924
48	55	kr	3 530	kr	2 251	kr	2 129	kr	1 873
54	81	kr	4 649	kr	3 001	kr	2 812	kr	2 467
83	48	kr	3 229	kr	2 085	kr	1 954	kr	1 714

Alle tall er estimater og basert på dagens rentenivå

usbl

Alternativ A:
Fjerne eksisterende og etablere nye balkonger

I dette alternativet river en ned all betongen og setter opp nye balkonger og rekkverk.

Dette alternativet vil gi færre overraskelser i forhold til uforutsette kostnader, og en vil få forlenget levetid.

Ny oppbygging vil gi rom for forskjellige løsninger, men i våre forslag har vi valgt å beholde nåværende utforming slik at de lettere kan sammenlignes.

Dette alternativet har størst investerings kostnad, men langsiktig mest økonomisk.

- Følgende er medtatt i overslag:
  - Miljøkartlegging
  - Søknad arkitekt med fasade-endring
  - Rive eksisterende balkonger
  - Rive skillevegger
  - Bygge opp nye balkonger
  - Nye rekkverk iht dagens krav
  - Branntekniske prinsipper som f.eks krav rekkverk, skillevegger og luker er hensyntatt.

Dette alternativ gir også mulighet for å etablere kuldebro bryter mot leiligheter.

Alternativ A:
Eksempler.









Alternativ B:
Betongrehabilitering, nytt rekkverk og brannluker

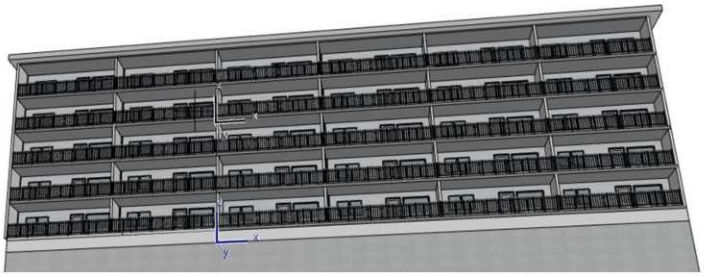
Tilstandsrapporten antar at tradisjonell betongrehabilitering vil være mulig, og det antas at skadene er størst i de ytterste lagene. Videre at det er absolutt nødvendig å sikkerhetsmeisle bort betongbiter som har begynt å løsne på en forsvarlig måte. Rapporten gir ikke noe sikkert bilde om omfang og antatt varighet, varighet vil avhenge av omfang, og vil ikke være sikkert før prosjektet er ferdigstilt

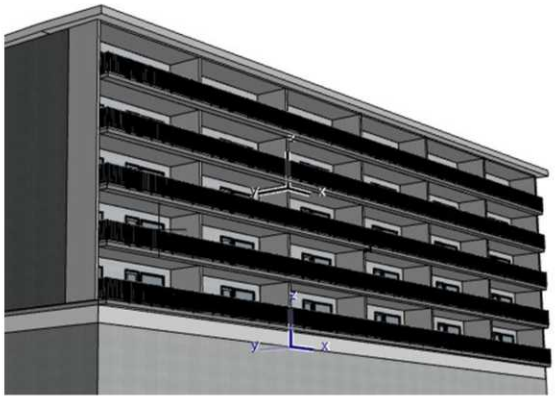
Ved betongrehabilitering må en påregne ny rehabilitering ca. hvert 10-15 år for å sikre at betongen er i forsvarlig tilstand.

- Følgende er medtatt i overslag:
  - Søknad arkitekt med fasade-endring
  - Betongrehabilitering
  - Nytt overflatebelegg
  - Innfesting av stolper til rekkverk
  - Nytt rekkverk
  - Rømnings-dør/luke
  - Branntekniske prinsipper som f.eks krav rekkverk, skillevegger og luker er hensyntatt.
  - Etablering av katodisk beskyttelse

usbl

Alternativ B:
Illustrasjoner (sort/hvitt dessverre)





Alternativ C:
Betongrehabilitering, minimum som er nødvendig å utføre

Tilstandsrapporten antar at tradisjonell betongrehabilitering vil være mulig, og det antas at skadene er størst i de ytterste lagene. Videre at det er absolutt nødvendig å sikkerhetsmeisle bort betongbiter som har begynt å løsne på en forsvarlig måte. Rapporten gir ikke noe sikkert bilde om omfang og antatt varighet, varighet vil avhenge av omfang, og vil ikke være sikkert før prosjektet er ferdigstilt

Ved betongrehabilitering må en påregne ny rehabilitering ca. hvert 10-15 år for å sikre at betongen er i forsvarlig tilstand.

- Følgende er medtatt i overslag:
  - Betongrehabilitering alle synlige skader. All skadet og løs betong fjernes.
  - Nedsliping av alle konstruksjonsdeler
  - Overflatebehandling med egnede produkter beskrevet fra betongkonsulent
  - Sikring mot vanninntrenging rekkverksfester.
  - Medtatt liten kostnad da det er stor sannsynlighet for at rekkverk og/eller innfesting ryker og enkelt rekkverk må byttes.
  - Etablering av katodisk beskyttelse

usbl

Alternativ C:
Illustrasjon

FØR



ETTER



Alternativ C:

Skissering av tiltak fra betongkonsulent. Utklipp fra rapport:

- Det ble avdekket store betongskader hvor betongstykker vil falle ned over tid. Hvis balkongene ikke rehabiliteres innom nær fremtid, må det utføres en sikkerhetsmeisling. Dette utføres ved at alle balkongenes ytre deler bom-kontrolleres, og all skadet og løs betong fjernes forsvarlig. Hvis ikke dette utføres, bør underliggende areal sikres mot nedfall.
- Alle konstruksjonsdeler helslipes til ren betong. Dette av hensyn til optimal heft for ny overflatebehandling samt å få bedre oversikt over tilstanden til betongen bak gammel maling.
- Avdekke og merke opp alle synlige betongskader, og betongskader som foreløpig kun kan høres (bom).
- Som basis utbedres betongskader etter kriteriene for begrenset mekanisk reparasjon der betongen ikke har høyt kloridinnhold.
- Fjerne limte keramiske fliser vis det ikke er en vanntett membran under flisene.
- I konstruksjonsdeler med stort skadepotensiale (høyt kloridinnhold og/ eller dyp karbonatisering hvor armeringen ikke blir fri for korrosjon) etableres katodisk beskyttelse av armeringen.
- Etablere hulkiler i overgangen mellom vegg – dekke.
- Etter utførte reparasjoner påføres balkonggulv og hulkiler en egnet vanntett og fleksibel tykkfilmsmembran.
- Dilatasjonsfugene må rehabiliteres / forsegles. Det må også etableres nye der slike dillatasjonsfuger mangler.
- Vurdere behov for supplerende sikring av øvrige riss/ sprekker,
- Alle øvrige betongflater påføres en tykkfilms CO_2 bremsende og rissoverbyggende maling som er vannavisende og diffusjonsåpen. En slik maling hindrer effektivt inntrengning av CO_2 fra lufta, dermed bremses videre karbonatisering av betongen, og videre oppkonsentrering av innstøpte klorider inn mot mer armering.
- Hvis rekkverkene ikke skiftes i sin helhet bør det sikres rundt de innstøpte rekkverksfeste mot vanninntregning.



Foto nr. 3:
Lokalitet Skillevegg 1B.
På skilleveggen i nedre del inn mot brannluken er det en stor bom med begynnende utsprenging av betongen(se pil). Se også neste foto. Gulvet har limte keramiske fliser.



Foto nr. 4:
Lokalitet Skillevegg 1B.
Her er det nå meislet opp i betongskaden på forrige foto, og årsaken til betongskaden er 2 parallelle korroderende armeringsjern.

usbl

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 20.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Referat: Ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie 20.05.2026 KL 18:00

Styreleder fraværende – godkjent fravær

58 fremmøtte 30 fullmakter – 88 totalt

Sak 1 Konstituering

1.1. Kl 18:18 det stemmes over ordstyrer/møteleder

Kl 18:28 Sofia Lundahl (seksjonseier) er valgt med flertall

1.2 Kl 18:32 Rita Haarbye er valgt med flertall til protokollfører

1.3 Kl 18:34 Joachim Karlsen er valgt med flertall til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Møteleder oppgir hvor mange som har møtt frem og hvor mange fullmakter som er lagt frem. Ordstyrer klargjør at fullmakter er dokumentasjon som eies av sameierne, og skal lagres av styret.

1.5 Kl 18:36 Godkjenning av innkalling – ingen innvendinger – Godkjent.

1.6 Kl 18:42 Godkjenning av saksliste-Godkjent (Kjetil Haarbye ønsker registrert dissens)

Sak 2 Saker til behandling

Møteleder legger opp for mulighet å kommentere forslag til betongrehabilitering samlet, før avstemming starter.

Noen sameiere har innvendinger, det nevnes blant annet:

Hvorfor kan ikke dette strekkes ut i tid, hvorfor må alt gjøre på en gang, hva slags grunnlag har man for disse prisene, manglende alternativer og billige og forsvarlige anbud.

Det blir spurt om hvorfor forslaget krever 2/3 flertall

Forretningsfører svarer: saker som krever 2/3 flertall er saker som gjelder ombygging, eller oppgradering utover ordinært vedlikehold. Styret har valgt å bringe ordinært vedlikehold til årsmøtet grunnet finansiering.

Ordstyrer sier at det ikke MÅ velges ett av disse 3 alternativene.

Forretningsfører sier at det ble krevd minste alternativ for vedlikehold sist, dette menes utført ved alternativ C – anbefalt vedlikehold.

Er det hentet inn konkrete anbud? Nei sier USBL, kun tilbudsforespørsel.

Det etterlyses konkrete anbud

En sameier spør: er det beboers ansvar å vedlikeholde/pynte balkongene? Skal da alle betale for at andre ikke har vedlikeholdt sitt? Svar: sameiets plikt.

Flere spørsmål fremmes:

Er tallene lagt frem som at det er likt på alle balkonger?

USBL svarer at estimert ca 30-40% av balkongene trenger vedlikehold utover overflatebehandling, og at all betong overflatebehandles i alternativ C.

Det påpekes at Styret/usbl ikke fremmer beboernes interesser.

Før var det sagt at levetiden på nye balkonger var 50 år, nå er det endret til 35-40 år sier beboer med samme kostand.

USBL har sett på sameiets økonomi over lengre tid, det vil koste penger og blir ett løft, samt vil sikre verdien sier forretningsfører.

Man er bekymret for den enkeltes økonomi, ikke kun sameiets sunnhet sier en beboer.

Man stiller spørsmål om man ønsker at folk skal flytte?

Ordstyrer reiterer innlegg fra forrige møte der verdistigning grunnet oppussing tilbakevises med statistikk.

Det nevnes bekymring over at felleskostnadene allerede er for høye.

Det nevnes på nytt de forskjellige alternativene, spørsmål bør stilles nå, man sier at man bør skylde på USBL ikke styret, men styret har stilt seg bak USBL i denne saken.

Man stiller også spørsmål om hva som er forskjell på alternativ B og C.

USBL har fremlagt det de mener er best for sameiet. Men det er fortsatt ikke fremmet noen minimumsforslag som var lovet på sist møte.

Om man ønsker å kun ta normalt vedlikehold, kommer man til å få enorme summer i uforutsette utgifter sier USBL.

Spørsmål fra sameier: Hva er totalsummen per kvm om man skulle betalt den ut i sin helhet med en gang og ikke over 30 år, dette kan ikke besvares av USBL.

Noen sameiere har ikke tillit til USBL sine kalkyler

En annen sameier mener at sikkerhet bør gå fremfor økonomi. Det påpekes at vi må ha forståelse for at noen leiligheter i det høye etasjene ønsker bedre brannsikkerhet, selv om man selv bor i en leilighet med gode rømningsmuligheter.

KL 19.20 man har enda ikke kommet til noen avstemming.

Spørsmål fra sameiere:

Om alle stemmer nei til alle forslag, hva skjer da?

Kan man evt starte med de mest utsatte områdene og gå videre derfra?

Man trenger tilstandsrapport, kan man starte med litt om gangen? Per balkong.

Ordstyrer forklarer hva vedlikeholdsplikt er, og hva som skjer om man sier nei til alternativene fremlagt. Vedlikeholdsplikten for styret forsvinner ikke ved at sameiere stemmer ned alle forslag lagt frem i dette møte. Hvis det ikke blir enighet i dag, må styret planlegge videre basert på ønsker fra møtet (dvs å undersøke billigere alternativer, måter som trinnvis gjennomføring etc)

USBL forklarer igjen tallene. Eierne diskuterer igjen om det er nødvendig.

En seksjonseier retter kritikk mot hvordan møteleder legger frem sakene til avstemming, og presiserer blant annet at alternativ C må fremstilles med låneopptak på inntil oppgitt sum, ikke eksakt oppgitt sum. USBL understreker også dette. Møteleder tar dette til etterretning og formidler til salen.

Avstemminger

Kl 19:39 avstemming starter, Ja er for Nei er imot forslaget.

2.1 Betongrehabilitering, etablering av nye balkonger, m.m. (Alternativ A)

Kl 19:39 avstemming starter

Avstemning: Ja 13 - 80 nei -forslaget er ikke vedtatt.

2.2 Betongrehabilitering, nye rekkverk og brannluker m.m. (Alternativ B)

Kl 19.52 avstemning starter

Avstemning: Ja 30- 60 nei - forslaget er ikke vedtatt.

2.3 Betongrehabilitering, minimum som er nødvendig å utføre. (Alt. C)

Kl 20.15 avstemning starter

Denne saken må ha 51% for å bli vedtatt.

Avstemning: Ja 36 – Nei 54 - forslaget er ikke vedtatt

2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken

Styret spør om man da vil ha tillit til styret med nye forslag

Skal styret da gjennomføre dette og hvordan?

Styret er usikker på hvordan utføre, det nevnes at det er styreleders jobb å skaffe kompetanse.

Noen føler at beslutningsgrunnlaget er for dårlig til å stemmes over per i dag.

KL 20.33 avstemning starter

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

Avstemning: Ja 38 - Nei 53 – forslaget er ikke vedtatt

2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

Det spørres om hva som ligger bak forslaget

Svar mistillit mot USBL

Det diskuteres frem og tilbake veien fremover

Kl 20.56 Avstemning starter

Avstemning: Ja 39 - Nei 49-forslaget er ikke vedtatt

2.6 Innmeldt sak: Mer informasjon fra styret skal være tilgjengelig fra sameierne.

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

Forretningsfører sier at styret ikke er pålagt å legge frem protokoller og mener man gjør seg selv en bjørnetjeneste ved å gjøre.

Det diskuteres frem og tilbake

Det foreslås å stemme ved håndsopprekning. Det er ingen innvendinger mot dette.

Kl 21.14 Avstemning starter. Det registreres at styret legger frem 15 fullmakter i saken og tre egne stemmer.

Avstemning: Ja 34 - Nei 41 – forslaget er ikke vedtatt

Møtet erklæres avsluttet.

Avslutning: forretningsfører (USBL) huker tak i (protokollfører) på slutten av møtet og sier han bare vil tipse om hvor vanskelig jobben er som protokollfører, dette må registreres i riktig form og i Brønnøysund.

Svar: protokollfører sitter ikke i styret, og skriver kun protokoll som undertegnes av møteleder og Joachim Karlsen som er valgt med flertall, dette sendes deretter til styret.

Slemmestad/22.05.2026

Sted/Dato, signatur møteleder

Slemmestad 22/5-26 Joachim Karlsen

Sted/Dato, signatur seksjonseier

NILSEMARKA SAMEIE
Nilsemarka 1, 3470 SLEMMESTAD

VEDTEKTER FOR NILSEMARKA SAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 15. mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65
Revidert av årsmøte
den 14. mars 2019,
12. mars 2020,
Siste revisjon
13. mai 2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nilsemarka Sameie, og har gårdsnummer 38 og bruksnummer 166 i Røyken kommune. Sameiet har forretningskontor i Røyken kommune med postadresse 3470 Slemmestad.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.11.1984.

Sameiet består av 121 boligseksjoner som består av fellesareal som friarealer, lekeplasser, 50 innegarasjer biloppstillingsplasser og 40 utegarasjer.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. 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.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

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

Fellesarealene må ikke benyttes til forretningsmessig virksomhet, fabrikasjon, verksted o.l. og ikke stilles til offentlig disposisjon eller utleie. Politiske og religiøse møter eller tilstelninger er ikke tillatt.

Utover dette bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4.1 Boder

Det er vedtatt at alle seksjonseierne har enerett til bruk av boder på fellesareal. Denne eneretten varer i inntil tretti år i henhold til eierseksjonsloven.

Bodene ligger i blokkenes oppganger og er nummererte tilsvarende seksjonsnummer. Plassering av private eiendeler i bod-rom utenfor bodene i kjellerne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret og de seksjonseiere som har bod i tilhørende bod-rom. Tillatelse til oppbevaring gis for 1 måned av gangen og eiendeler skal merkes med seksjonseiers navn og dato for plassering og forventet fjerning. Overtredelser vil kunne medføre fjerning av eiendeler for eiers regning.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4.2 Parkering

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er kun tillatt å lade elektriske kjøretøy på anviste plasser.

Parkering skjer på sameiets fellesareal. Sameiet har 50 innegarasjer, biloppstillings-plasser samt 40 utegarasjer.

Innegarasjene i blokk 1 vil bli leiet ut etter vanlige forretningsmessige prinsipper. Ingen seksjonseier har fortrinnsrett til å leie garasjeplass framfor andre seksjonseiere.

Utegarasjene vil bli leiet ut etter de samme prinsipper som innegarasjene. Det følger ikke med garasje ved kjøp av leilighet.

Kun seksjonseiere og leietagere som har fast bostedsadresse i Nilsemarka Sameie kan leie garasje. Oppsigelse av garasje skal skje ved månedsskifte, og oppsigelsen må være styret i hende 7 dager før månedens slutt. Garasjen skal være ryddet og rengjort før nøkkel leveres. En seksjonseier kan ikke leie mer enn en garasjeplass, med mindre det er ledige garasjeplasser og ingen andre seksjonseiere ønsker å leie dem. Dersom man leier to garasjeplasser og det er kø for å få garasje, vil man måtte gi fra seg den ene garasjeplassen. Styret i sameiet administrerer utleie av disponible garasjeplasser.

Ved garasjeleie er leietager pliktig til enhver tid å benytte denne og garasjen skal ikke benyttes til uregistrerte kjøretøy eller andre eiendeler. Overtredelse medfører inndragelse. Dersom man av en eller annen grunn ikke er i besittelse av et registrert kjøretøy i 3 måneder, så mister man retten til garasjeplass og må overlevere plassen til styret for videre utdeling. Det skal alltid være disponibel biloppstillingsplass for lege og besøkende.

Dersom en seksjonseier misligholder vedlikeholdsplikten slik beskrevet i punkt 5.2 eller ikke overholder sine forpliktelser ovenfor sameiet og mottar salgspålegg sendt i henhold til punkt 6.1, vil dette medføre grunnlag for umiddelbar oppsigelse av garasjeplassen samtidig med varselet. En seksjonseier kan føres på venteliste for tildeling av garasjeplass først etter at gjeld til sameiet er innfridd.

Såfremt en seksjonseier nekter å fraflytte en garasje etter pålegg fra styret, kan styret etter 14 dager rydde garasjen/parkeringsplassen for seksjonseiers regning.

Tildeling av faste parkeringsplasser administreres av styret i sameiet. Kun seksjonseiere og leietagere som har fast bostedsadresse i Nilsemarka Sameie kan få tildelt fast parkeringsplass.

En seksjon kan maksimum ha 2 faste plasser: Enten 1 fast parkeringsplass og 1 garasjeplass eller 2 faste parkeringsplasser.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kommunale avgifter betales inn til kommunen av hver enkelt seksjonseier. Utgifter til forretningsfører, styreleder, styret, vaktmester og container fordeles likt. Øvrige fellesutgifter fordeles etter kvadratmeter boflate pr. seksjon (sameiebrøk).

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i samsvar med det årsmøtet har vedtatt. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. De midler som er på vedlikeholdskontoen kan kun disponeres av styret med årsmøtets godkjennelse.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Overfor 3. mann er sameiet proratarisk ansvarlige for påløpet ansvar, fastsatt etter sameiebrøken for hver enkelt seksjon.

Ved overskridelse av innbetalingsfrister til sameiet, påløper det renter og et gebyr med størrelse fastsatt av sameiets styre. Forfallsdatoen for innbetaling av felleskostnader til sameiet er den første i måneden. Innbetalingen for den måned

oppkrevingen tilhører skal være på sameiets bankkonto senest den tiende for å unngå renteberegning. Eventuelle renter tillegges neste måneds oppkreving som til enhver tid viser seksjonseierens gjeld til sameiet. Nytt gebyr påløper for hver purring.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet er det i tillegg tinglyst en panterett på hver seksjon i medhold av eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Forsikring

Sameiets styre sørger for forsvarlig forsikring av sameiets eiendom. Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for nødvendige forsikringer innenfor sin egen seksjon.

5.5. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.6. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.7. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.8. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Vesentlig mislighold foreligger for eksempel ved gjentatte tilfeller av for sent innbetalte fellesutgifter. Har en seksjonseier gjeld til sameiet som er forfalt for to måneder og 10 dager siden, sender sameiet salgspålegg (rekommandert). Salgspålegget angir at dersom pålegget ikke etterfølges frivillig innen seks måneder etter at det er mottatt, vil seksjonen bli begjært solgt gjennom namsmyndighetene.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte, på blant annet oppslagstavler i hver oppgang i blokkene, og frist for å innlevere skriftlige forslag og saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 28 dager før årsmøtet avholdes.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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. Innkalling til ekstraordinært årsmøte følger de regler som er bestemt nedenfor i 7.4.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, blant annet styrets årsberetning, årsmøtets spesifiserte dagsorden og tid og sted. Innkallelsen skal også inneholde de enkelte seksjonseieres forslag til vedtektsendringer og andre innkommende saker til årsmøtet, såfremt styret har mottatt disse før fristen satt i 7.2. 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.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) godkjenne innkalling
b) konstituering av årsmøtet
c) valg av møteleder, referent, tellekorps og 2 til underskrift protokoll
d) behandle styrets årsberetning
e) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
f) revisors årsberetning
g) budsjett for neste periode, herunder godkjennelse av styrets honorarer
h) valg av ekstern revisor
i) valg av styremedlemmer, jf. punkt 8.2
j) Innkomne forslag

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og skal godkjennes av styret før møtet tar til. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder

bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Protokoll fra årsmøtet sendes hver seksjonseier.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer. Styret skal ha en leder. Det skal være to vararepresentanter, der en vararepresentant skal innkalles til styremøte og begge vararepresentantene skal få tilsendt sakspapirer og styrereferat.

Årsmøtet skal velge styremedlemmene og vararepresentanter. Blant styremedlemmene skal årsmøtet også velge styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Om andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Representanten er utpekt av styremedlemmet selv.

Styrelederen skal velges særskilt av årsmøtet blant styremedlemmene. Styrelederen leder styrets arbeid og har fortrinnsrett til å innkalle til og organisere styremøtene.

Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

8.2.1 Styret og vararepresentantene velges av årsmøtet ved skriftlig avstemming, og i følgende rekkefølge:

a) Styreleder og nestleder velges vekselvis annet hvert år
b) Tredje og fjerde styremedlem velges vekselvis annet hvert år
c) Femte styremedlem og første og andre vararepresentant velges vekselvis annet hvert år

En valgperiode er på 2 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styrets honorar skal fremkomme som egen post ved behandling av årets budsjett og godtas av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2.2 Valgkomiteen består av leder, to representanter og en vararepresentant.

a) Valgkomiteens leder og andre representant velges vekselvis annet hvert år
b) tredje representant og vararepresentanten velges vekselvis annet hvert år

En valgperiode er på 2 år.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

8.4. Styrets oppgaver

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

Styret skal sørge for at løpende kontrakter vedrørende driften tas opp til vurdering hvert år og sendes ut på anbud slik at sameiet alltid benytter de beste og rimeligste leverandører av tjenester. Styret ansetter vaktmester i sameiet. Styret forplikter seg til å engasjere en regnskapsfører og revisor.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Det er gitt fullmakt til at styrets styreleder og ett styremedlem i tillegg til forretningsfører som styret bemyndiger kan forplikte seksjonseierne i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. VERNETING

Sameiets verneting er Drammen tingrett.

Vedtektene vedtatt 18/4-1985.

Korrigert:

20/11- 1985, 24/4 – 1986, 27/4 – 1988, 28/2 – 1989,
20/3 – 1990, 31/3 – 1992, 23/3 – 1993, Årsmøte 1995,
Årsmøte 1996, Årsmøte 1997, Årsmøte 1998, Årsmøte 2001,
Årsmøte 2002, Årsmøte 2003, Årsmøte 2004, Årsmøte 2006,
Årsmøte 2009, Årsmøte 2010, Årsmøte 2012, Årsmøte 2013,
Årsmøte 2014, Årsmøte 2015, Årsmøte 2016, Årsmøte 2018,
Årsmøte 2019, Årsmøte 2020

Husordensregler

1. Ordensreglene gjelder for alle nåværende og framtidige seksjonseiere i Nilsemarka Sameie. Ordensreglene gjelder også for alle som leier på fremleie. Seksjonseierne som leier ut, er forpliktet til at Nilsemarka Sameiets vedtekter blir gjort kjent for leietaker.

2. Hver seksjonseier har rett til bruk av bod i forbindelse med sin seksjon. Bodene ligger i blokkenes oppganger og er nummererte tilsvarende seksjonsnummer. Plassering av private eiendeler i bod-rom utenfor bodene i kjellerne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret og de seksjonseiere som har bod i tilhørende bod-rom. Tillatelse til oppbevaring gis for 1 måned av gangen og eiendeler skal merkes med seksjonseiers navn og dato for plassering og forventet fjerning. Overtredelser vil kunne medføre fjerning av eiendeler for eiers regning.

3. Alle seksjonseiere har rett til, med sin familie, å bruke «Tilfluktsrommet» som ligger på nedsiden av oppgang 3. Barn og ungdom under 24 år får ikke leie «Tilfen».

   Søknad om dette sendes til styret, som kan innvilge eventuelle søknader og fastsette betingelser. Leien er på kr. 500,- pr. dag. Etter bruk plikter leieren å gjøre rent. Seksjonseieren må påse, og er ansvarlig for at, inventar og utstyr i lokalet behandles med forsiktighet. Leieren kan gjøres ansvarlig for skader på lokalet eller inventar og kan eventuelt nektes videre leie.

4. Sameiets fellesarealer, friarealer og lekeplasser skal behandles med forsiktighet, og det skal tas hensyn til natur og miljøvern.

5. Ulovlig ferdsel, og parkering innenfor bommen medfører borttauing, og kostnader forbundet med dette betales av bileieren. Tillatelse til midlertidig ferdsel og parkering i boområdet kan bare gis av styret. Seksjonseierne skal påse, å ha ansvaret for, at bommen ved innkjøringen til blokkene holdes lukket.

6. Det skal være ro i blokkene og på området mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Særlig støy som f.eks. boring, bruk av maskiner, o.l. er ikke tillatt etter kl. 21:00. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin må vatres opp før bruk. På søndager og andre helligdager skal det være ro i blokken.

   Musikkøvelser eller forstyrrende støy må ikke forekomme etter kl. 21:00. Ved spesielle anledninger må naboer varsles.

7. Unødig opphold og barnelek i oppganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker eller fottøy i oppgangene. Det er ikke lov til å oppbevare private eiendeler i fellesoppgangene.

8. Oppgangene skal holdes rene, og seksjonseiere og leietakere i hver etasje skal vaske sin del av oppgangen minst en gang pr. uke. Styret fastsetter turnusordning for

rengjøringen. Følges ikke oppsatte turnus, kan styret få besørget rengjøring for seksjonseiers regning

Seksjonseierne avtaler tid for årlig rengjøring i oppgangene. Rengjøringen skal skje minst en gang pr. år.

Dagens regler om vask utgår hvis sameiet har avtale med vaskebyrå for vask av oppgangene.

9. Det er ikke tillatt å riste tepper, matter eller sengetøy o.a. fra verandaene eller i trappeoppganger.

10. Postkassene i oppgangen er sameiets eiendom. Korrekt navn på postkassene er til enhver tid seksjonseierens ansvar. Skrives det navn med tusj eller annet som ikke lar seg fjerne, gjøres seksjonseieren ansvarlig for de kostnadene en utbedring måtte medføre.

11. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde sin veranda ryddig og vedlikeholdt. Alle pålegges å sikre verandakasser, blomsterpotter o.l. på verandaens rekkverk.

    Parabolantenner er ikke tillatt å ha på balkongen, ei heller andre steder på blokkens fasade eller tak. Seksjonseiere og leietakere kan ikke, uten godkjennelse fra Styret, gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

12. Grilling på verandaene må bare skje når forholdene ligger til rette for det, og innenfor bestemmelsen om ro i blokkene. Seksjonseiere og leietakere har plikt på seg til å ta forholdsregler mot brann. Det må ikke benyttes kullgrill.

13. Alle som har garasje eller merket oppstillingsplass ute, skal bruke disse plassene. Alle garasjer og garasjeporter skal til enhver tid være låst.

    Alle må påse at det ikke lagres brannfarlige væsker o.l. i garasjene, og brannforskrifter og påbud fra offentlig myndighet eller forsikringsselskap må overholdes.

    Alle plikter å holde sin garasjeplass ryddig for ting som ikke har tilknytning til kjøretøy.

14. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde brannutstyr i sin egen seksjon i orden. De seksjonseiere som har branngater mellom verandaene er forpliktet til å holde disse frie, slik at rømning kan skje uhindret.

15. Seksjonseiere og leietakere plikter å benytte søppelskuret med omtanke. Det må ikke kastes skarpe gjenstander, glass eller flasker i søppelkassene. Alt avfall skal være forsvarlig emballert. Større avfall skal legges i container. Møbler, innredning og lignende må seksjonseiere selv frakte til avfallsdeponiet.

16. Dyrehold i blokkene skal godkjennes på forhånd ved at det sendes en søknad til styret som så tar stilling til søknaden. Søknadsskjema ligger på intranettet til sameiet. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet, og det påligger enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Kjæledyr skal ikke gå løse i oppgangene.

17. På forslag fra styret, vedtar årsmøtet hvert år de arbeidene som det er naturlig å gjøre på vår- og høst opprydding. Styret sørger for prising av arbeidene. Når arbeidet settes bort belastes sameierne med utgifter fordelt på antall seksjoner. Hvis seksjonseierne ønsker vår- og høst opprydding kan de som ønsker å være med å utføre arbeidet, slippe å betale sin del av kostnadene.

18. Generelt gjelder det for alle seksjonseiere/leietakere å behandle Sameiet Nilsemarka med ansvarsfølelse. Ødeleggelser kan medføre økonomisk ansvar.

19. Oppmerket vaskeplass ved blokk nr. 1 må ikke benyttes til oppstillingsplass for kjøretøyer.

20. Større firmabiler, busser, alle typer lastebiler og anleggsmaskiner er det ikke tillatt å parkere på sameiets eiendom. Uregistrerte biler/kjøretøyer er det ikke tillatt å ha stående på oppstillingsplassen. Styret kan etter skriftlig søknad dispensere fra dette. Tillatelse gis for 14 dager av gangen og skal ligge synlig på/i kjøretøyet. Det er ikke tillatt å parkere mer enn 3 dager sammenhengende på gjesteparkeringen uten tillatelse fra styret. Brudd på sameiets parkeringsregler kan uten varsel medføre borttauing på eiers regning.

    Oppstilling av campingvogner o.l. over lengre tid er ikke tillatt. Vognen kan fjernes etter påtale fra styret. Sameiet kan gjennomføre video overvåkning av sameiets arealer.

21. Eventuelle forsikringstilfeller i blokkene skal meldes til styrelederen i sameiet eller representant utpekt av styret snarest mulig. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

22. Eventuelle klager fra seksjonseier eller leietaker, som gjelder bomiljø o.l., skal meddeles styret skriftlig.

23. Dersom en seksjonseier eller annen bruker av en seksjon har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage for andre beboere, kan vedkommende begjæres utkastet gjennom tingretten. Styret sørger for at riktig prosedyre følges.

Ordensregler for Nilsemarka Sameie



1. Ordensreglene gjelder for alle nåværende og framtidige seksjonseiere i Nilsemarka Sameie. Ordensreglene gjelder også for alle som leier på fremleie. Seksjonseierne som leier ut, er forpliktet til at Nilsemarka Sameiets vedtekter blir gjort kjent for leietaker.

2. Hver seksjonseier har rett til bruk av bod i forbindelse med sin seksjon. Bodene ligger i blokkenes oppganger og er nummererte tilsvarende seksjonsnummer**.** Plassering av private eiendeler i bod-rom utenfor bodene i kjellerne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret og de seksjonseiere som har bod iD tilhørende bod-rom. Tillatelse til oppbevaring gis for 1 måned av gangen og eiendeler skal merkes med seksjonseiers navn og dato for plassering og forventet fjerning. Overtredelser vil kunne medføre fjerning av eiendeler for eiers regning.

3. Alle seksjonseiere har rett til, med sin familie, å bruke «Tilfluktsrommet» som ligger på nedsiden av oppgang 3. Barn og ungdom under 24 år får ikke leie «Tilfen».

   Søknad om dette sendes til styret, som kan innvilge eventuelle søknader og fastsette betingelser. Leien er på kr. 500,- pr. dag. Etter bruk plikter leieren å gjøre rent. Seksjonseieren må påse, og er ansvarlig for at, inventar og utstyr i lokalet behandles med forsiktighet. Leieren kan gjøres ansvarlig for skader på lokalet eller inventar og kan eventuelt nektes videre leie.

4. Sameiets fellesarealer, friarealer og lekeplasser skal behandles med forsiktighet, og det skal tas hensyn til natur og miljøvern.

5. Ulovlig ferdsel, og parkering innenfor bommen medfører borttauing, og kostnader forbundet med dette betales av bileieren. Tillatelse til midlertidig ferdsel og parkering i boområdet kan bare gis av styret. Seksjonseierne skal påse, å ha ansvaret for, at bommen ved innkjøringen til blokkene holdes lukket.

6. Det skal være ro i blokkene og på området mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Særlig støy som f.eks. boring, bruk av maskiner, o.l. er ikke tillatt etter kl. 21:00. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin må vatres opp før bruk. På søndager og andre helligdager skal det være ro i blokken.

   Musikkøvelser eller forstyrrende støy må ikke forekomme etter kl. 21:00. Ved spesielle anledninger må naboer varsles.

7. Unødig opphold og barnelek i oppganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker eller fottøy i oppgangene. Det er ikke lov til å oppbevare private eiendeler i fellesoppgangene.

8. Oppgangene skal holdes rene, og seksjonseiere og leietakere i hver etasje skal vaske sin del av oppgangen minst en gang pr. uke. Styret fastsetter turnusordning for rengjøringen. Følges ikke oppsatte turnus, kan styret få besørget rengjøring for seksjonseiers regning

   Seksjonseierne avtaler tid for årlig rengjøring i oppgangene. Rengjøringen skal skje minst en gang pr. år.

   Dagens regler om vask utgår hvis sameiet har avtale med vaskebyrå for vask av oppgangene.

9. Det er ikke tillatt å riste tepper, matter eller sengetøy o.a. fra verandaene eller i trappeoppganger.

10. Postkassene i oppgangen er sameiets eiendom. Korrekt navn på postkassene er til enhver tid seksjonseierens ansvar. Skrives det navn med tusj eller annet som ikke lar seg fjerne, gjøres seksjonseieren ansvarlig for de kostnadene en utbedring måtte medføre.

11. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde sin veranda ryddig og vedlikeholdt. Alle pålegges å sikre verandakasser, blomsterpotter o.l. på verandaens rekkverk.

    Parabolantenner er ikke tillatt å ha på balkongen, ei heller andre steder på blokkens fasade eller tak. Seksjonseiere og leietakere kan ikke, uten godkjennelse fra Styret, gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

12. Grilling på verandaene må bare skje når forholdene ligger til rette for det, og innenfor bestemmelsen om ro i blokkene. Seksjonseiere og leietakere har plikt på seg til å ta forholdsregler mot brann. Det må ikke benyttes kullgrill.

13. Alle som har garasje eller merket oppstillingsplass ute, skal bruke disse plassene. Alle garasjer og garasjeporter skal til enhver tid være låst.

    Alle må påse at det ikke lagres brannfarlige væsker o.l. i garasjene, og brannforskrifter og påbud fra offentlig myndighet eller forsikringsselskap må overholdes.

    Alle plikter å holde sin garasjeplass ryddig for ting som ikke har tilknytning til kjøretøy.

14. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde brannutstyr i sin egen seksjon i orden. De seksjonseiere som har branngater mellom verandaene er forpliktet til å holde disse frie, slik at rømning kan skje uhindret.

15. Seksjonseiere og leietakere plikter å benytte søppelskuret med omtanke. Det må ikke kastes skarpe gjenstander, glass eller flasker i søppelkassene. Alt avfall skal være forsvarlig emballert. Større avfall skal legges i container. Møbler, innredning og lignende må seksjonseiere selv frakte til avfallsdeponiet.

16. Dyrehold i blokkene skal godkjennes på forhånd ved at det sendes en søknad til styret som så tar stilling til søknaden. Søknadsskjema ligger på intranettet til sameiet. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet, og det påligger enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Kjæledyr skal ikke gå løse i oppgangene.

17. På forslag fra styret, vedtar årsmøtet hvert år de arbeidene som det er naturlig å gjøre på vår- og høst opprydding. Styret sørger for prising av arbeidene. Når arbeidet settes bort belastes sameierne med utgifter fordelt på antall seksjoner. Hvis seksjonseierne ønsker vår- og høst opprydding kan de som ønsker å være med å utføre arbeidet, slippe å betale sin del av kostnadene.

18. Generelt gjelder det for alle seksjonseiere/leietakere å behandle Sameiet Nilsemarka med ansvarsfølelse. Ødeleggelser kan medføre økonomisk ansvar.

19. Oppmerket vaskeplass ved blokk nr. 1 må ikke benyttes til oppstillingsplass for kjøretøyer.

20. Større firmabiler, busser, alle typer lastebiler og anleggsmaskiner er det ikke tillatt å parkere på sameiets eiendom. Uregistrerte biler/kjøretøyer er det ikke tillatt å ha stående på oppstillingsplassen. Styret kan etter skriftlig søknad dispensere fra dette. Tillatelse gis for 14 dager av gangen og skal ligge synlig på/i kjøretøyet. Det er ikke tillatt å parkere mer enn 3 dager sammenhengende på gjesteparkeringen uten tillatelse fra styret. Brudd på sameiets parkeringsregler kan uten varsel medføre borttauing på eiers regning.

    Oppstilling av campingvogner o.l. over lengre tid er ikke tillatt. Vognen kan fjernes etter påtale fra styret. Sameiet kan gjennomføre video-overvåkning av sameiets arealer.

21. Eventuelle forsikringstilfeller i blokkene skal meldes til styrelederen i sameiet eller representant utpekt av styret snarest mulig. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin

seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

22. Eventuelle klager fra seksjonseier eller leietaker, som gjelder bomiljø o.l., skal meddeles styret skriftlig.

23. Dersom en seksjonseier eller annen bruker av en seksjon har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage for andre beboere, kan vedkommende begjæres utkastet gjennom tingretten. Styret sørger for at riktig prosedyre følges.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 238, Bruksnr 166, Seksjonsnr 43	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nilsemarka 3, gatenr 21175	**Grunnkrets:**	1706	Bødalen-Nilsemarka
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	**Valgkrets:**	11	Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070503	Slemmestad og Nærsnes
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 010/88 319
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	54 748,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
2625	03 - Fylkesmann	Nilsemarka (Slemmestad A/S NORCEM)	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2625	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/166/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/3	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/4	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/5	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/6	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/7	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/8	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/9	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/10	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/11	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/12	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/13	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/14	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/15	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/16	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/17	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/18	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/19	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/20	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/21	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/22	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/23	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/24	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/25	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/26	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/27	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/28	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/29	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/30	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/31	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/32	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/33	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/34	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/35	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/36	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/37	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/38	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/39	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/40	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/41	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/42	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/43	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/44	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/45	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/46	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/47	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/48	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/49	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/50	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/51	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/52	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/53	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/54	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/55	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/56	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/57	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/58	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/59	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/60	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/61	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/62	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/63	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/64	0,0

			Mottaker	3203/238/166/0/65	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/66	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/67	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/68	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/69	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/70	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/71	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/72	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/73	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/74	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/75	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/76	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/77	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/78	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/79	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/80	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/81	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/82	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/83	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/84	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/85	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/86	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/87	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/88	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/89	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/90	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/91	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/92	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/93	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/94	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/95	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/96	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/97	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/98	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/99	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/100	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/101	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/102	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/103	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/104	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/105	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/106	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/107	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/108	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/109	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/110	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/111	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/112	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/113	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/114	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/115	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/116	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/117	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/118	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/119	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/120	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/121	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/166	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/166/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/3	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/4	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/5	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/6	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/7	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/8	0,0
			Mottaker	3203/238/166/0/9	0,0

Mottaker	3203/238/166/0/10	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/11	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/12	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/13	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/14	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/15	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/16	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/17	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/18	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/19	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/20	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/21	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/22	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/23	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/24	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/25	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/26	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/27	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/28	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/29	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/30	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/31	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/32	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/33	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/34	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/35	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/36	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/37	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/38	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/39	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/40	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/41	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/42	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/43	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/44	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/45	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/46	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/47	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/48	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/49	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/50	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/51	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/52	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/53	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/54	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/55	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/56	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/57	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/58	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/59	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/60	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/61	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/62	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/63	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/64	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/65	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/66	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/67	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/68	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/69	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/70	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/71	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/72	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/73	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/74	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/75	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/76	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/77	0,0

Mottaker	3203/238/166/0/78	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/79	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/80	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/81	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/82	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/83	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/84	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/85	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/86	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/87	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/88	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/89	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/90	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/91	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/92	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/93	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/94	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/95	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/96	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/97	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/98	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/99	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/100	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/101	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/102	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/103	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/104	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/105	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/106	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/107	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/108	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/109	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/110	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/111	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/112	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/113	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/114	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/115	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/116	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/117	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/118	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/119	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/120	0,0
Mottaker	3203/238/166/0/121	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nilsemarka 3	H0401	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	45
Bygningsnr:	161024392			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	9								
H01	9								
H02	9								
H03	9								
H04	9								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**238**	Bnr:	**166**	Fnr:		Snr:	**43**
Adresse:	**Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 306,36 kr
Renovasjon	4 095,60 kr
Vann	5 072,83 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

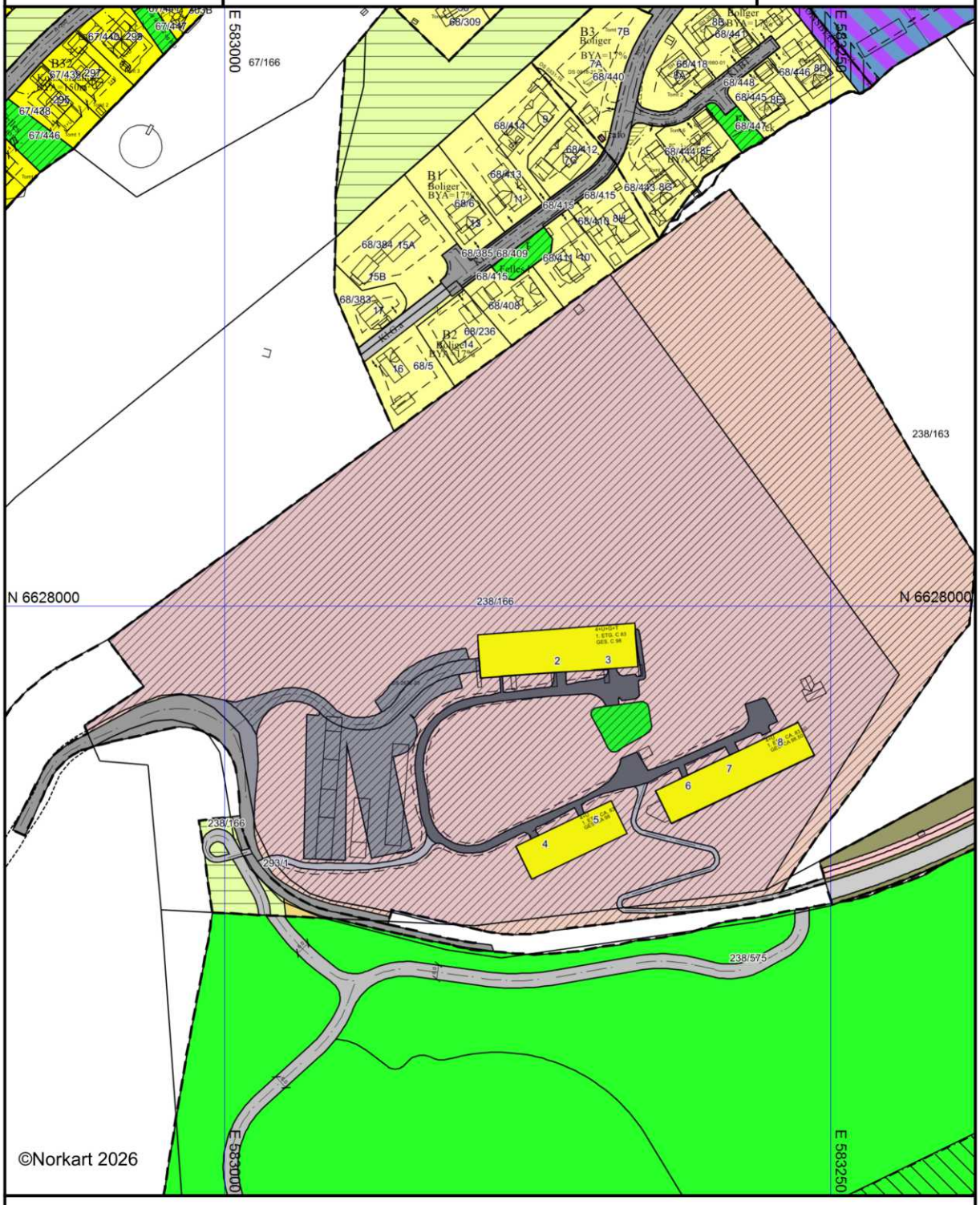
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/166/0/43
Adresse: Nilsemarka 3
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 462 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 97 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 54 748 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 30 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 54 663 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #4 KDP Slemmestad **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 36 237 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 018 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756001
Navn	Nilsemarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8522/062762756001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 421 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 309 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Privat fellesareal
	Delareal 353 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 676 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 473 m^2 **Formål** Annet trafikkområde **Utdyp.** Privat felles vei
	Delareal 409 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 42 977 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Privat felles areal
	Delareal 389 m^2 **Formål** Kjørevei

	Delareal 2 810 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf
Id	062762756017
Navn	Slemmestad Idrettspark
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8583/062762756017_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 259 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 109 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 44 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Feltnavn** SP 6 **Utdyp.** Hoppbakke
	Delareal 65 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FR 4
	Delareal 354 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** F

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NILSEMARKA

Arkiv 504.560-01

Plan datert 11.09-70, vedtatt av kommunestyret i sak 28/71 den 15.04-71, stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 27.05-71.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelses plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate avvik i plasseringen av bebyggelsen, innenfor den ramme planens intensjoner gir.

§ 3

Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4

Bygningsrådet kan kreve opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn i den utstrekning det ansees nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5

Kjørbare gangveier som er vist på planen skal være åpne for offentlig gangtrafikk. Biltrafikk bortsett fra utrykning, flytting og renovasjon tillates ikke.

§ 6

Området skal forsynes med fellesanlegg for radio og fjernsyn.

§ 7

Det tillates ikke satt opp gjerde eller annen form for innhegning uten etter bygningsrådets samtykke.

§ 8

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse bestemmelser.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 9

Mindre vesentlige endringer fra reguleringsplan og -bestemmelser kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av Bygningsloven. Jfr. § 117 nr. 1 i Bygningsloven av 18. juni 1965.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak 15.04-71 og kommunal- og arbeidsdepartementets stadfesting 27.04-71.

Røyken den 22.11-1996

.....
Terje Martinsen
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLEMMESTAD IDRETTSPARK

Byggeområde for almennyttig formål.

§ 1 A1 For område A1 skal det oppføres idrettshall som har tilknytning til idrettsanlegget.

§ 2 A2 På område A2 skal det oppføres klubbhus, barnehage og bygninger som har tilknytning til driften av idrettsanlegget.

§ 3 Byggeområde for offentlig område.

For område O1 skal det oppføres bebyggelse for barn/ungdom eller skoleformål, eller annen offentlig service med tilhørende anlegg.

§ 4 Trafikkområder.

Offentlig parkering P1.
Denne parkeringsplass skal benyttes som parkeringsplass for personell ansatt på ungdomsskolen. Plassen kan utenom skoletida benytt som parkeringsplass i forbindelse med idrettsarrangement.

§ 5 Kjørbar gangvei.

Denne gangvei kan benyttes for biler i forbindelse med transport til idrettsanleggene og til området A1.

Gangvei skal anlegges langs Skolebakken fra ungdomsskolen til veikryss ved Slemmestadveien.

§ 6 Friområde F1.

Dette området skal benyttes som lysløype.

§ 7 Friluftsområder.

Rydding av skog og vegetasjon. Dette bør bare skje etter nærmere avtale med kommunegartneren.

§ 8 Felles adkomster.

FA1 skal være adkomst til eiendommene 38/401, 38/400 og 38/374.

FA2 skal være adkomst til eiendommene 38/86 og 38/87.

FA3 skal være adkomst til eiendommene 39/69, 39/70, 39/71, 39/72, 39/67, 39/68, 39/73, 39/66 og 39/65.

FA4 skal være adkomst til eiendommen 38/64.

FA5 skal være adkomst til eiendommen 39/361.

Felles adkomst skal eies og vedlikeholdes av de respektive bruker

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 9 Boligområder B1, B2, B3.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med maks. gesimshøyde satt til 7 m.

2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens area

3. Bebyggelsen skal ha åpen villamessig karakter.

4. Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, skal søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.

Det kreves 1 garasjeplass og 2 parkeringsplasser på hver tomt. Garasjer som legges parallelt med veien kan dersom forholdene ligger til rette for det, plasseres i en avstand på 4 m fra veikant.

§ 10 Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Vide at bygningen i sammenhørende husgrupper får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale.

b) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå - gjerde i ikke sikthindrende utførelse kan tillates opp til 80 cm over de tilstøtenvegers nivå.

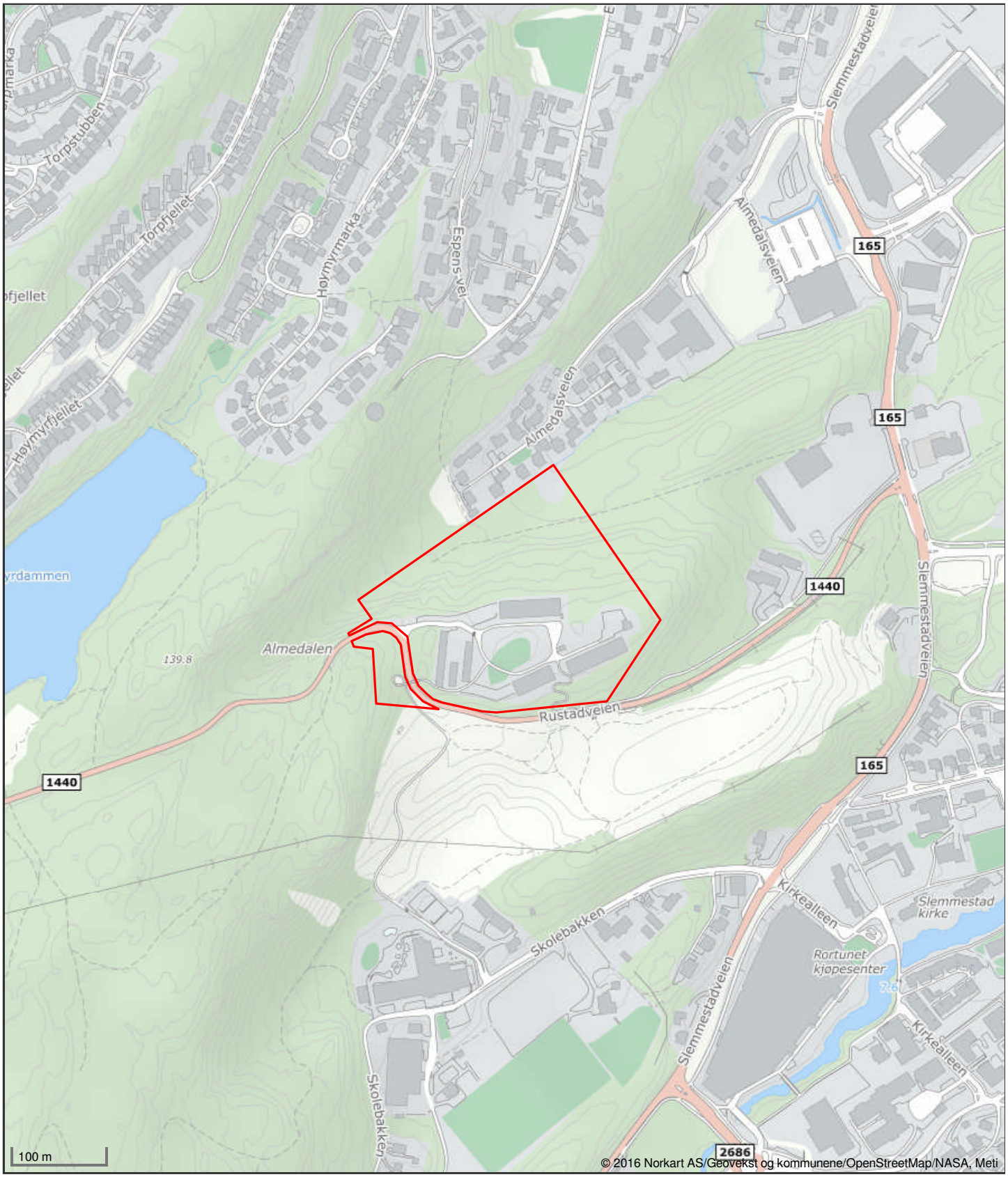
c) Eksisterende naturkvaliteter som verdifull vegetasjon og terrengformer skal søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Utskriftsdato: 10.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/166//



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

Asker kommune

Ledningskart

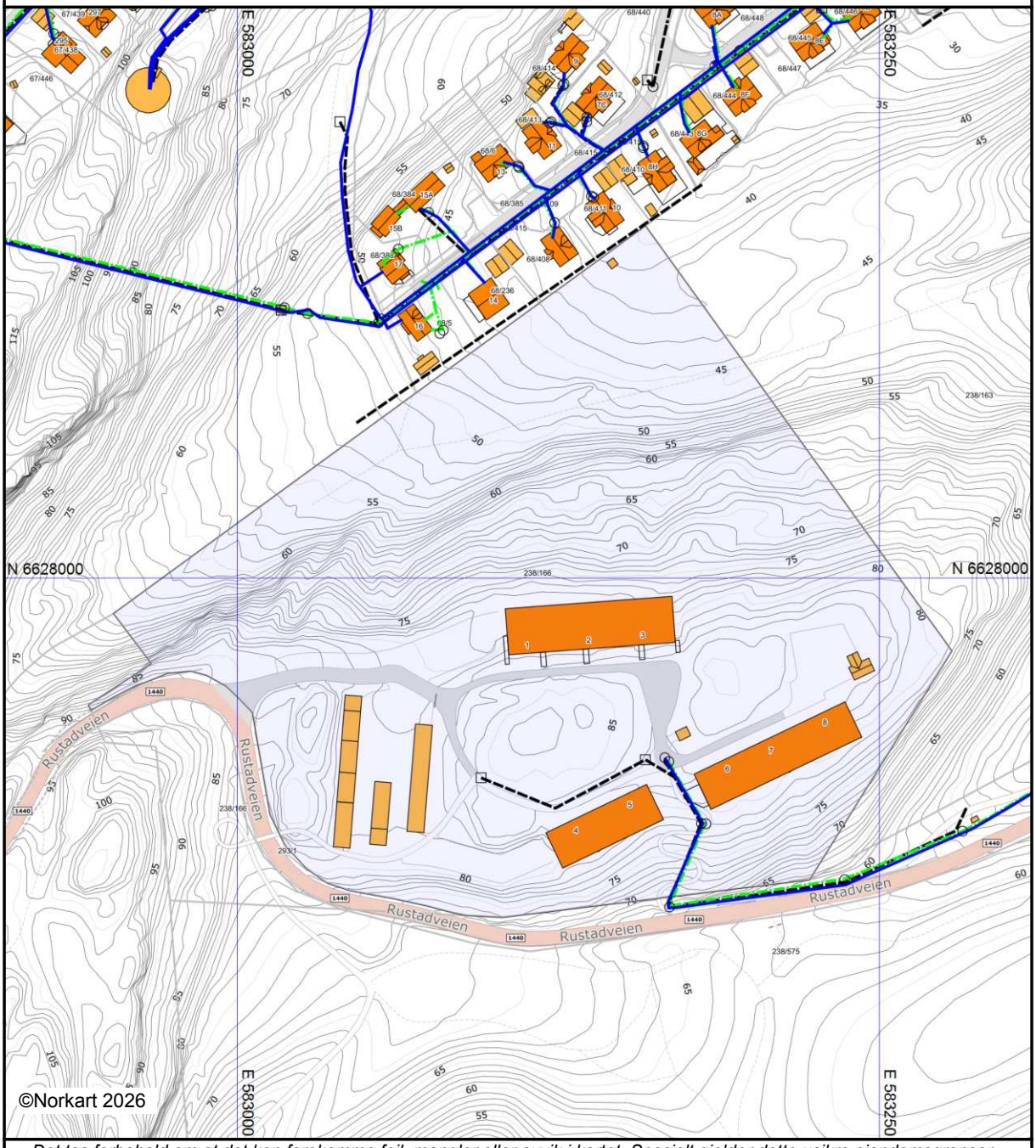
Eiendom: 238/166/0/43
Adresse: Nilsemarka 3
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-238/166/0/43, Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	08.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

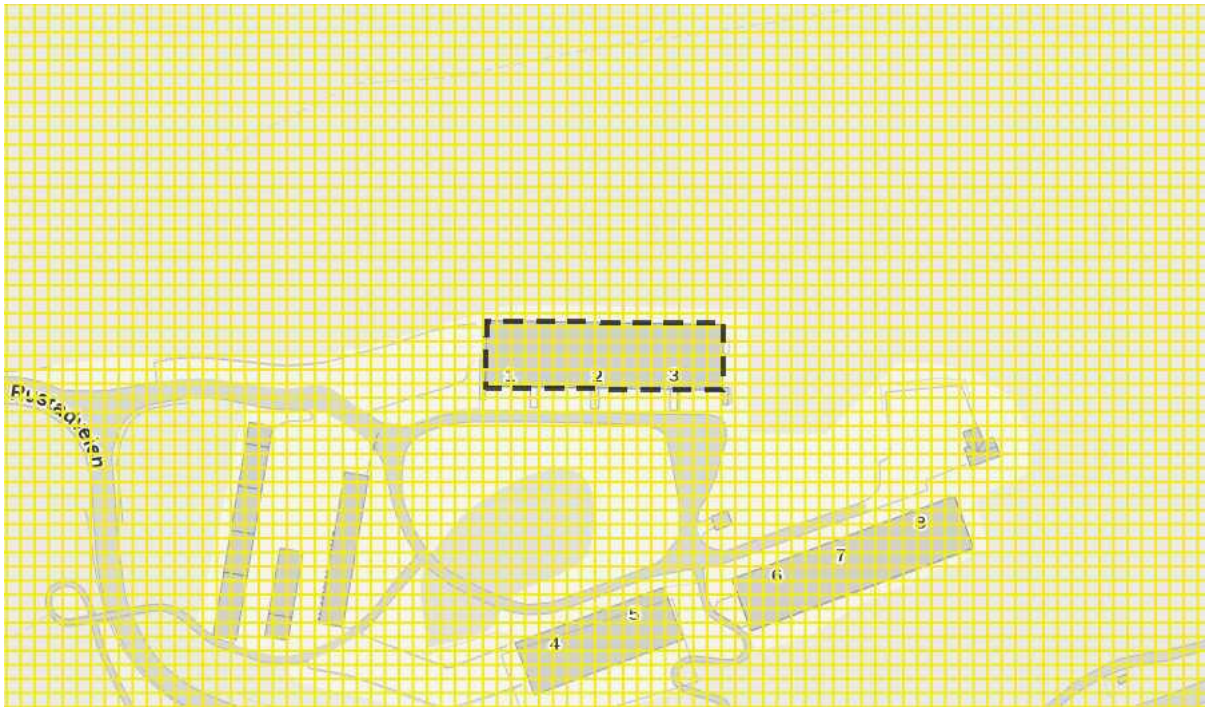
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.26 km
Flomfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	08.06.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.06.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kvikkleire	08.06.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	15.5 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0.7 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nilsemarka 3

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.4 km	
Asker videregående skole 486 elever	14 min 8.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Slemmestad Ankertunet	14 min
Rortunet Senter	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nilsemarka Linje 295, 296	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	13 min 1.1 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 ... 83 barn	14 min 1.2 km
Bjerkåsholmen barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Slemmestad	11 min
Coop Extra Slemmestad	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	17 min
Vitusapotek Slemmestad Handelspark	11 min
Slemmestad Vinmonopol	17 min

SPORT

Slemmestad idrettspark	11 min
Øvre Bjerkås ballplass	18 min
Feel24 Slemmestad	10 min
Actic Slemmestad	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Nilsemarka 3

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.4 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 8.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Slemmestad Ankertunet	14 min
Rortunet Senter	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nilsemarka Linje 295, 296	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

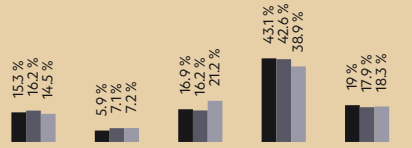
BARNEHAGER

Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	13 min 1.1 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 å... 83 barn	14 min 1.2 km
Bjerkåsholmen barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Slemmestad	11 min
Coop Extra Slemmestad	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slemmestad sentrum/Dambo	1 894	948
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Slemmestad idrettspark	11 min
Øvre Bjerkås ballplass	18 min
Feel24 Slemmestad	10 min
Actic Slemmestad	11 min

«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

— Sitat fra en lokalkjent

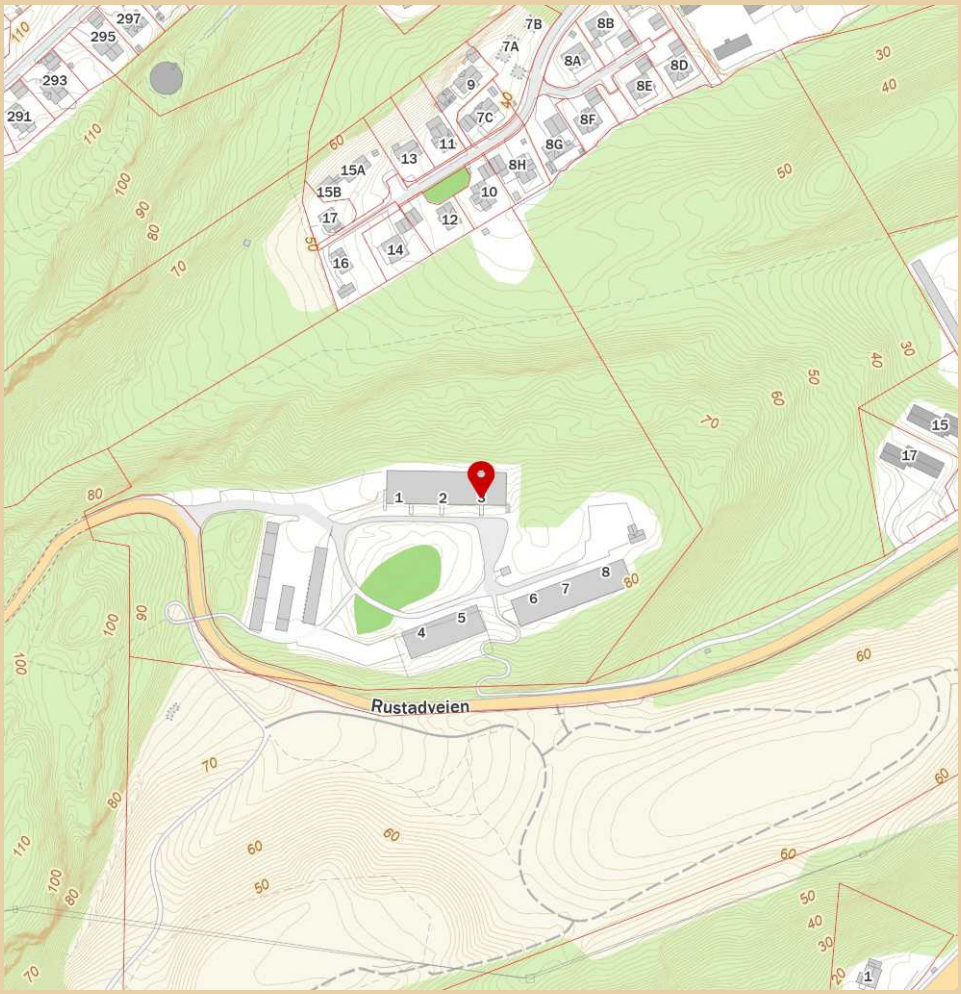
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 81/100



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

Nilsemarka 3

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.4 km	
Asker videregående skole 486 elever	14 min 8.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Slemmestad Ankertunet	14 min
Rortunet Senter	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nilsemarka Linje 295, 296	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	13 min 1.1 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 ... 83 barn	14 min 1.2 km
Bjerkåsholmen barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Slemmestad	11 min
Coop Extra Slemmestad	14 min

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	17 min
Vitusapotek Slemmestad Handelspark	11 min
Slemmestad Vinmonopol	17 min

SPORT

Slemmestad idrettspark	11 min
Øvre Bjerkås ballplass	18 min
Feel24 Slemmestad	10 min
Actic Slemmestad	11 min

«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Bygningskontrollen
i Røyken

A/S Norcem,
avd. Slemmestad,

3470 Slemmestad.

Journalnr.
78/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Nilsemarka" gnr. 38 bnr.1
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk nr. 1 og 2
Byggherre	A/S Norcem, avd. Slemmestad
Byggemelder	A/S Selvaagbygg v/Per Gustav Stamnes
Ansvarshavende	Overing. Knut Monrad-Hansen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

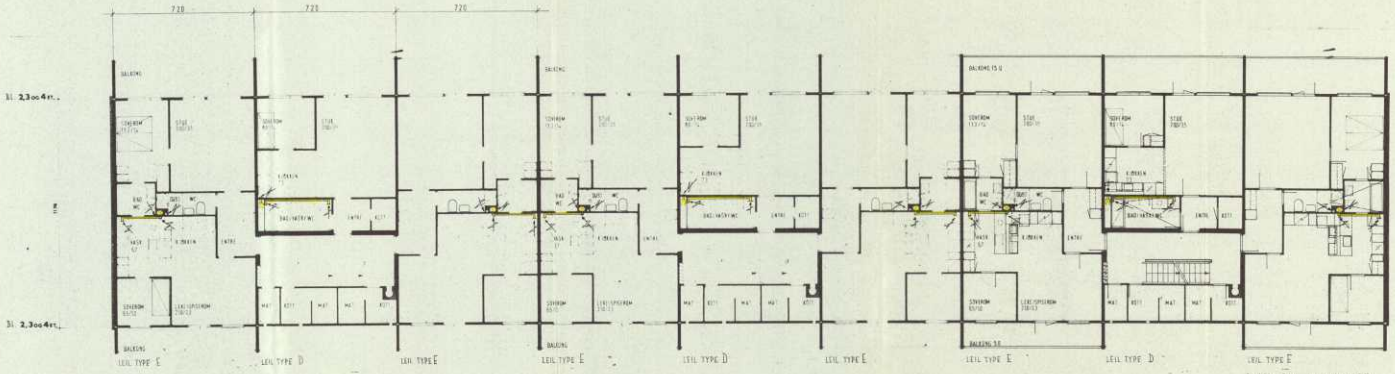
Merknader :

Ingen.

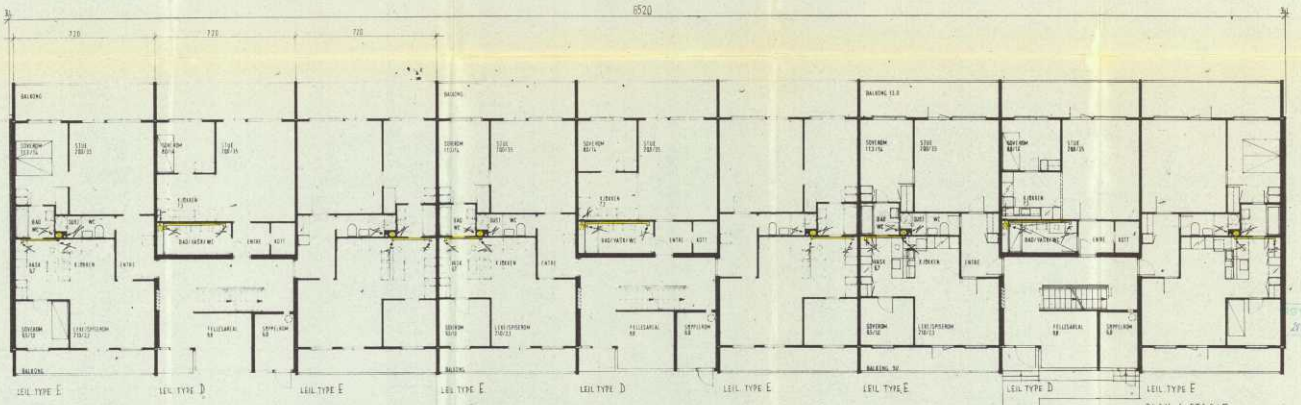
Røyken bygningsvesen den 9.februar 1973.

Th. Graff
avd. ing.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



PLAN 2.3.4. ETASJER



PLAN 1 ETASJE

ARKIV
BYKEN BYGNINGSRÅ
Sak nr. 197 H.

Blokk nr. 3 Samtlige leiligheter i blokk nr. 3

Leil.type	Antall rom•kj.	Leieareal	Antall leil.
C	2	55,6	6
D	2	47,9	15
E	3	81,2	24
		Sum	45

Nilsemarka
Ventilasjonsanlegg
1:100

D			NILSEMARKA
C			
B			
A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

TEGNET 15/X-1975 JO

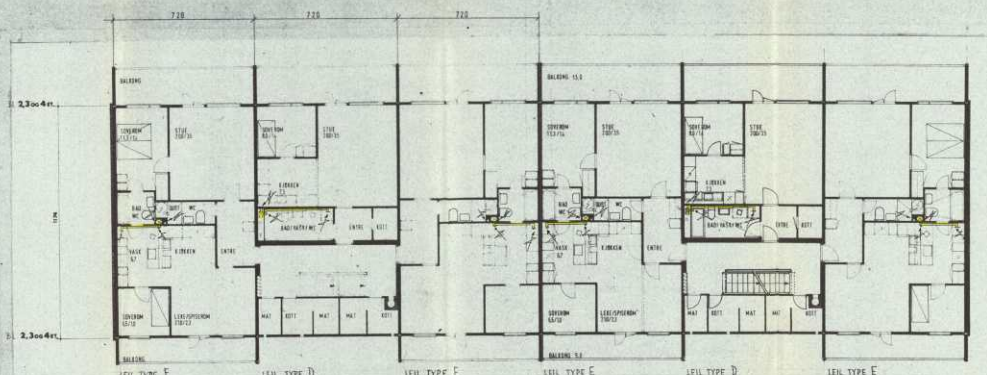
PLAN AV 1,2,3 OG 4 ETASJE

A/S SELVAAGBYGG

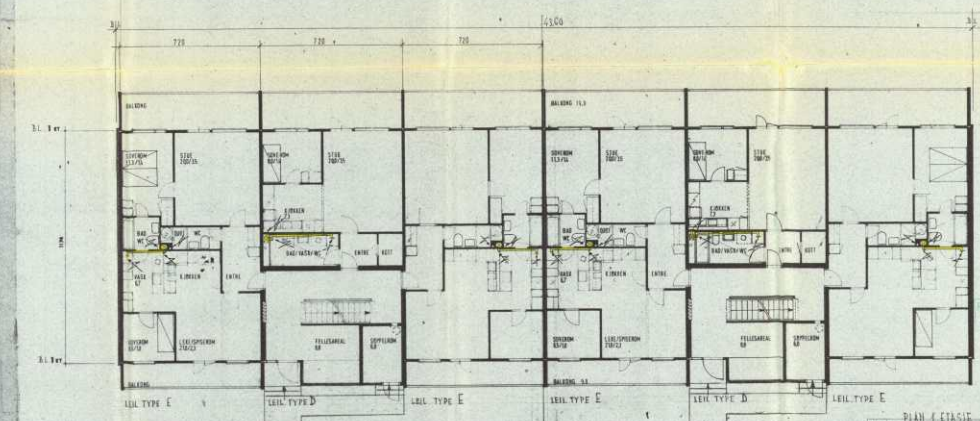
M 1:100 TEGN. NR. 445-0-10

HUSTYPE: B3R 3SPENN 47

HUS NR.: 3



PLAN 2,3,4 ETASJER



PLAN 1 ETASJE

Blokk nr. 2 Samtlige leiligheter i blokk nr. 2

Leil.type	Antall rom pr.etg.	Leieareal	Antall leil.
C	2	55,6	4
D	2	47,9	10
E	3	81,2	16
		Sum	30

ing. Omsrud a.s

Nilsemarka
Ventilasjonsanlegg
M=1:100

D			NILSEMARKA
C			
B			
A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

TEGNET: 15/4-1975

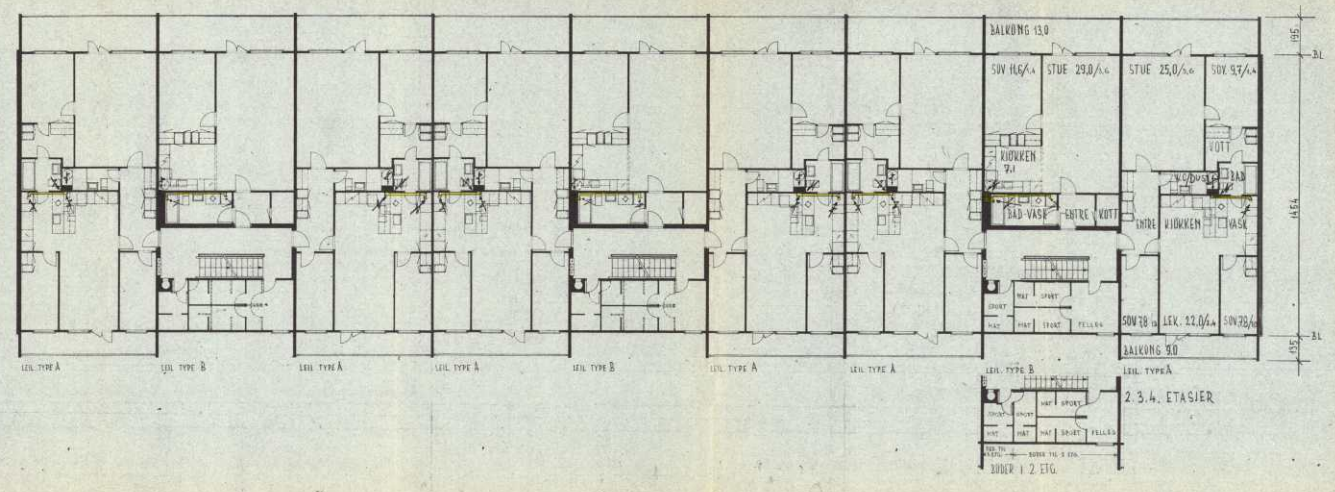
PLAN AV 1.2.3 OG 4 ETASJE

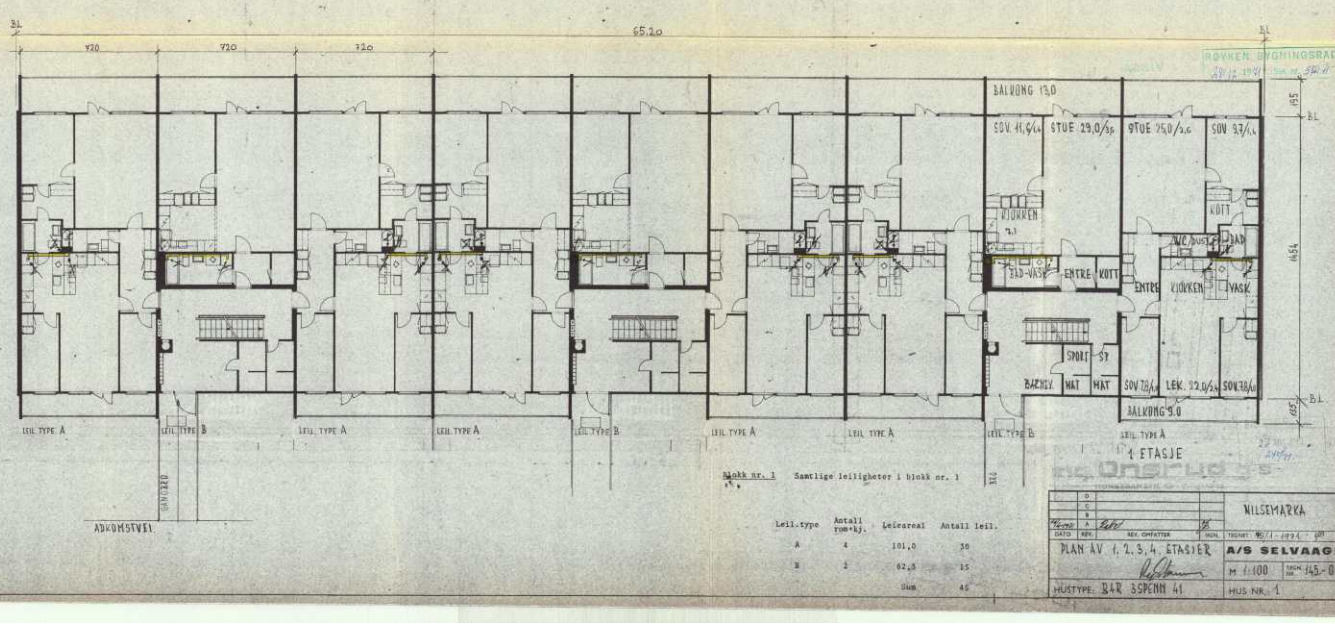
M 1:100 | TEGN NR. 145-0-07

HUSTYPE: B3R 3SPENN 41

HUS NR.: 2

A/S SELVAAGBYGG





Blokk nr. 1 Samtlige leiligheter i blokk nr. 1

Leil.type	Antall rom+kj.	Leiareal	Antall leil.
A	4	101,0	30
B	3	67,5	15
		Sum	45

RØYKEN BYGNINGSRÅD

		WILSEMARKA
PLAN AV 1. 2. 3. 4. ETASJER		A/S SELVAAGBYGG
	M 1:100	TEGN. NR. 145-0-03
HUSTYPE: BÆR 3SPENN 41		HUS NR. 1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nilsemarka 3, 3470 Slemmestad
Gnr. 238, Bnr. 166, Snr. 43, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
6260311

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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