

Nilsemarka 6

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nilsemarka	4 min
Linje 295, 296	0.3 km
Heggedal stasjon	9 min
Linje L1	4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	14 min
276 elever, 16 klasser	1.1 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
334 elever, 20 klasser	0.8 km
Bleiker videregående skole	14 min
460 elever, 32 klasser	8.4 km
Asker videregående skole	14 min
486 elever	8.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Slemmestad Ankertunet	14 min
Rortunet Senter	16 min

«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

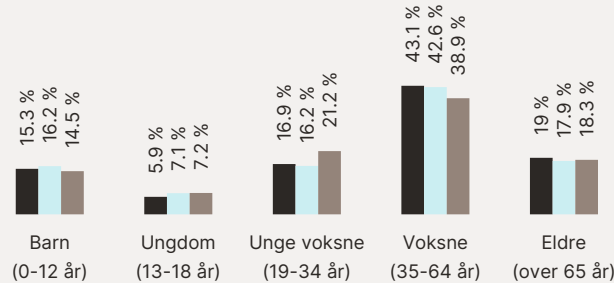


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemmestad sentrum/Dambo	1 994	948
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slemmestad barnehage (1-5 år)	12 min
60 barn	1.1 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	14 min
82 barn	1.2 km
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	15 min
37 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Slemmestad	11 min
Post i butikk	1 km
Coop Extra Slemmestad	14 min
PostNord	1.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

- 

Slemmestad idrettspark

Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...

11 min



0.9 km
- 

Øvre Bjerkås ballplass

Ballspill

18 min



1.6 km
- 

Feel24 Slemmestad

10 min

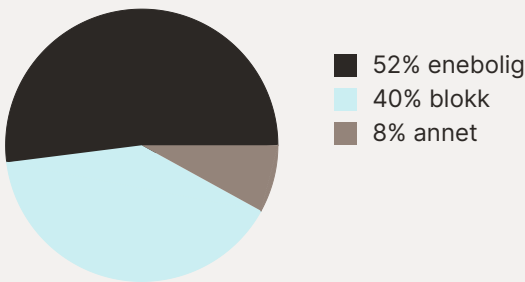

- 

Actic Slemmestad

11 min



Boligmasse



«Størst potensiale på
Østlandet!!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Rortunet Senter

17 min

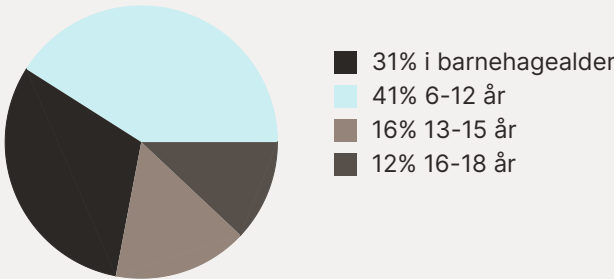

- 

Vitusapotek Slemmestad Handels...

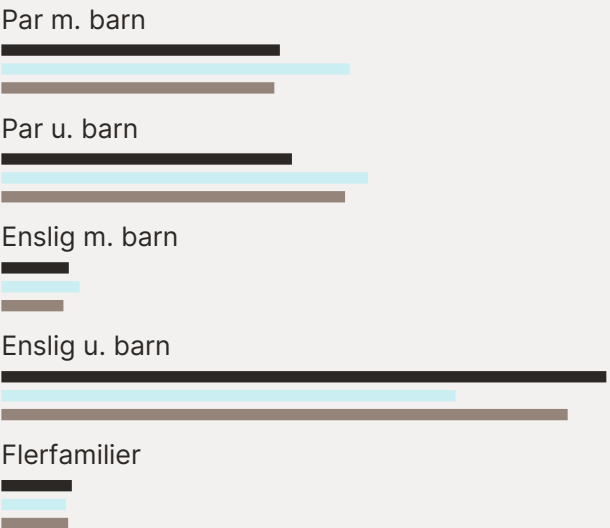
11 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 46%
- 

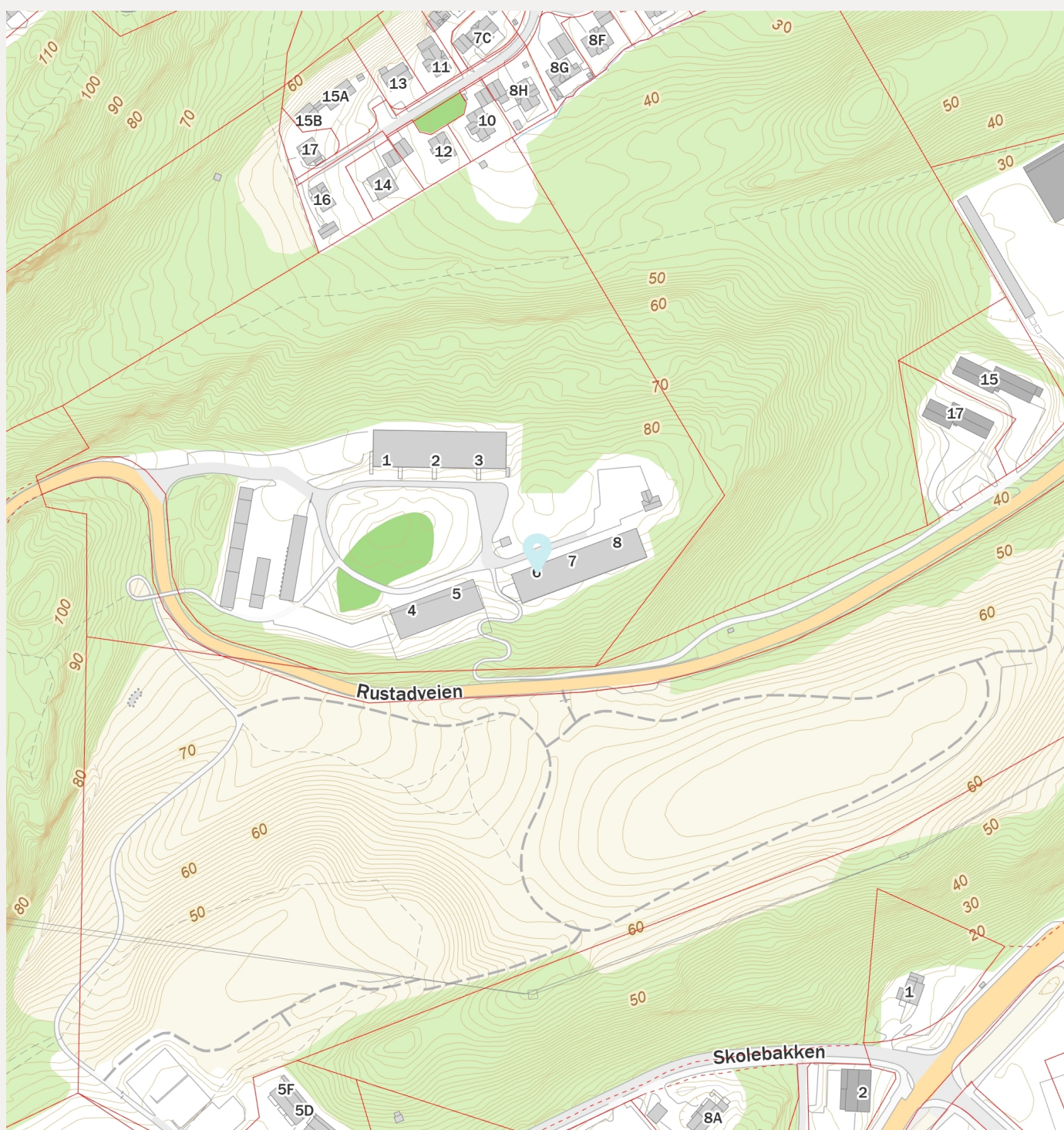
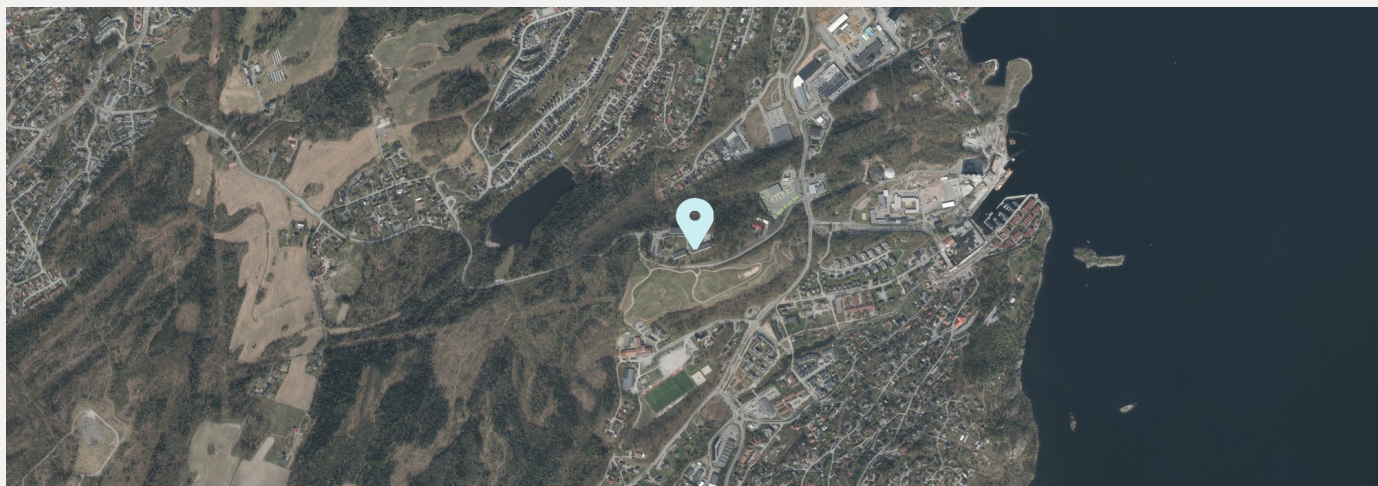
Slemmestad sentrum/Dambo
- 

Slemmestad og omegn
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nilsemarka 6

3470 SLEMMESTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 83 m²

BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

2

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31779>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden til den nord-vestvendte balkongen (fra spisestue) ble målt til 91 cm over ferdig gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90 cm). Ingen tiltak er påkrevd i denne balkongen. Rekkverkshøyden til den syd-østvendte balkongen (fra stue) ble målt til 89 cm fra ferdig oppbygd gulv (treheller på ca. 2 cm). Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (balkongen er over 10 meter fra bakkenivå), og med sine 89 cm tilfredsstiller heller ikke krav på oppføringstidspunktet (90 cm). Liggende spiler som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

Anbefalte tiltak

Liggende spiler i balkongene må tettes slik at de oppfyller kravene som velskrevet ovenfor i denne rapporten.

Det må foretas tiltak i den syv-østvendte balkongen. Skal avviket lukkes, må bl.a. høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Avhengig av året balkongen ble bygd eller renoveret kan det være mulig at kravet ikke var på 120 cm. Med liggende spiler på balkongen, åpningene der på mer enn 10 cm og ikke minst høydeavviket anser jeg dette rekkverket til å være direkte farlig for bl.a. små barn og smådyr. For å øke sikkerheten anbefaler jeg på det sterkeste å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv og samtidig sørge for at åpningene i spilene ikke er mer enn det som angis ovenfor. Jeg anbefaler å kontakte styret for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket og samtidig informerer styret om dette avviket, i tilfellet de øvrige balkongene i sameie har samme sikkerhetsmangel.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 32 mm fra inngang stue mot verandadør, og ca. 33 mm på tvers av rommet, mens på kjøkkenet ble det målt ca. 20 mm gjennom hele rommet. Ellers ble det ikke registrert flere vesentlige avvik, dvs det ble målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilerings, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten og det anbefales å koble til kjøkkenavtrekk til denne dersom det er mulig. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Øvrig: Vaskenisje

Oppsummering

Det er etablert vaskenisje i gangen mellom soverommene. Det er opplegg vaskemaskin, men ingen sikring mot vannlekkasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere aquastopp med flere følere i leiligheten (med fordel kan disse plasseres i vaskenisje, WC og på kjøkkenet) slik at man sikrer leiligheten mot en eventuell vannlekkasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesegodkjente tegninger

En skillevegg er blitt satt opp mellom kjøkken og soveromsgang. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere i leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Henrik Tepper

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis Telefon: +4794246240
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS Epost: post@boligtakstmannen.no
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK

Medlem av
NITO



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Nilsemarka 6, 3470 Slemmestad

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	238	Bruksnr:	166	Festenr:
Seksjonsnr:	112	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0403	
Byggeår:	1972					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater Taket er flatt, teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	83	81	2	0	19
Totalt m²	83	81	2	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	81	81	0	Entre/gang, bad, WC, gang m/vaskesone, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	
Totalt m²	81	81	0		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en bod i kjelleren på ca. 2 m2. Det er to balkonger i leiligheten, en sydvendt med tilgang fra stue på ca. 12 m2, og en nordvendt balkong med tilgang fra spisestue på ca. 7 m2. Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass ute, det er også mulig å leie parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på totalt 54.748 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert to balkonger i leiligheten, begge i betongkonstruksjon. En syd-østvendt med tilgang fra stuen på ca. 11,5 m ² og en nord-vestvendt med tilgang fra spisestue på ca. 7,5 m ² . Syd-østvendt balkong med gulv dekket med trefliser, nord-vestvendte balkongen har malt betonggulv og utelys. Rekkverkene er i malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden til den nord-vestvendte balkongen (fra spisestue) ble målt til 91 cm over ferdig gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet (90 cm). Ingen tiltak er påkrevd i denne balkongen. Rekkverkshøyden til den syd-østvendte balkongen (fra stue) ble målt til 89 cm fra ferdig oppbygd gulv (treheller på ca. 2 cm). Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (balkongen er over 10 meter fra bakkenivå), og med sine 89 cm tilfredsstillende heller ikke krav på oppføringstidspunktet (90 cm). Liggende spiler som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Liggende spiler i balkongene må tettes slik at de oppfyller kravene som velskrevet ovenfor i denne rapporten. Det må foretas tiltak i den syv-østvendte balkongen. Skal avviket lukkes, må bl.a. høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Avhengig av året balkongen ble bygd eller renoveret kan det være mulig at kravet ikke var på 120 cm. Med liggende spiler på balkongen, åpningene der på mer enn 10 cm og ikke minst høydeavviket anser jeg dette rekkverket til å være direkte farlig for bl.a. små barn og smådyr. For å øke sikkerheten anbefaler jeg på det sterkeste å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv og samtidig sørge for at åpningene i spilene ikke er mer enn det som angis ovenfor. Jeg anbefaler å kontakte styret for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket og samtidig informerer styret om dette avviket, i tilfellet de øvrige balkongene i sameie har samme sikkerhetsmangel.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull og kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er stemplet 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 32 mm fra inngang stue mot verandadør, og ca. 33 mm på tvers av rommet, mens på kjøkkenet ble det målt ca. 20 mm gjennom hele rommet. Ellers ble det ikke registrert flere vesentlige avvik, dvs det ble målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med brune og hvite fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Kjøkkenet er ifølge tidligere salgsoppgave, fra 2013.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten og det anbefales å koble til kjøkkenavtrekk til denne dersom det er mulig. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

En skillevegg er blitt satt opp mellom kjøkken og soveromsgang. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende røykvarsler

Det mangler røykvarslere i leiligheten.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneråpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.7 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.8 Vannledninger



Vannmåler lett tilgjengelig og synlig plassert under vask på kjøkkenet.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med plassert i felles trappoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er blitt foretatt mindre elektriske arbeid de siste årene.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

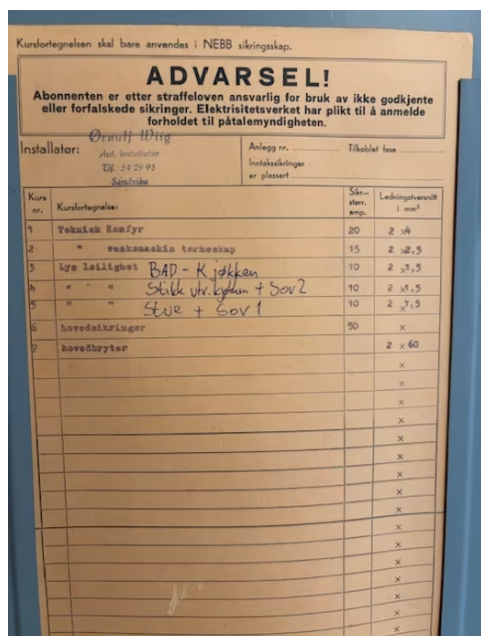
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i leiligheten (felles avtrekk for bygget). Leiligheten luftes også med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.12 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er ifølge tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1



Hulltaking med fuktmåling fra tiliggende stue mot våtsone, uten avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd systerne, dusjsone med skyvedør i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Felles for bygget mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er foretatt fra stuen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Vaskenisje

Beskrivelse

Det er etablert vaskenisje i gangen mellom soverommene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er etablert vaskenisje i gangen mellom soverommene. Det er opplegg vaskemaskin, men ingen sikring mot vannlekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere aquastopp med flere følere i leiligheten (med fordel kan disse plasseres i vaskenisje, WC og på kjøkkenet) slik at man sikrer leiligheten mot en eventuell vannlekkasje.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

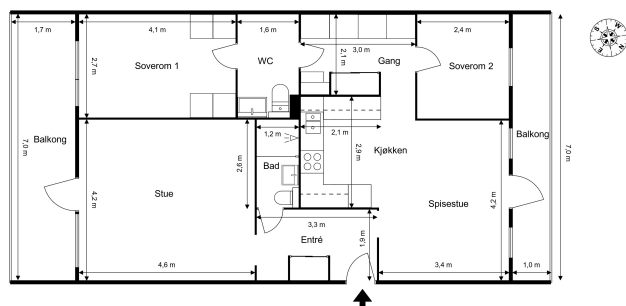
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Nilsemarka 6, 3470 Slemmestad
4. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planakissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250025
Adresse	Nilsemarka 6		
Postnr.	3470	Sted	SLEMMESTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	36
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Henrik Tepper

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 07.05.25 Side 1 av 2

Nilsemarka Sameie	Vår ref.:	2494/112	Fødselsdato eier:	17.05.1978
Nilsemarka 6	Type:	Boligsameie		
3470 SLEMMESTAD	Eiere:	Jan Henrik Tepper		
Organisasjonsnr: 971 314 427	Seksjonsnr:	112		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 245

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 649
	Avdrag IN-lån	-534
	Renter IN-lån	221
	Avdrag IN-lån	534
	Renter IN-lån	-221
Tilleggsytelser:	TV/Internett	376
Objekt:	Parkering inne 35 (24941 - 35)	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.: 35 729
Klient ajourf. lån:	1 742 027,69	Klient gj. s. årsoppg.: 1 437 090

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937037931, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2025: 8.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 07.05.2025: 1 129 156

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 34 073

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 33 435

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	35 729	Andre inntekter:	379
Annen formue:	63 600	Utgifter:	3 731	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.25 Side 2 av 2

Nilsemarka Sameie	Vår ref.:	2494/112	Fødselsdato eier:	17.05.1978
Nilsemarka 6	Type:	Boligsameie		
3470 SLEMMESTAD	Eiere:	Jan Henrik Tepper		
Organisasjonsnr: 971 314 427				

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 112	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 238/166 - seksjon:112

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6508643
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	08.04.2022	SSBnr:	H0403
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringsstype:	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 til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Høringsperiode: 23.10.2024 kl. 09.00 - 24.10.2024 kl. 09.00

Stemmeperiode: 24.10.24 kl. 12.00 - 25.10.24 kl. 12.00

Sted: Usbl, min side.

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 Bytte av revisor

3 Endring av vedtekter - fjerne styregodkjenning av ny seksjonseier

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 23.10.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor

3. Endring av vedtekter - fjerne styregodkjenning av ny seksjonseier

Vedtektenes pkt. 2.3, 2. avsnitt, sier at "Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn...", og videre " Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon"

Styret foreslår å fjerne dette avsnittet fra vedtektene, da denne bestemmelsen ikke er relevant, og det ikke er naturlig at styret har denne rettigheten.

Endringen krever 2/3 FLERTALL.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 2.3., 2 avsnitt fjernes fra vedtektene.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie tirsdag 26.11.2024 kl. 12:00 - usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Torbjørn Schjevik, Usbl, velges som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Torbjørn Schjevik velges som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Bjørn Martin Solberg velges til å undertegne protokoll.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Martin Solberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 21
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 24

Vedtak:

Vedtak: KPMG ble valgt som revisor.

21 stemmer for, 1 mot og 2 blanke.

Protokoll ekstraordinært møte for Nilsemarka Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Torbjørn Schjevik (sign.)	29.11.2024
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	29.11.2024
Protokollvitne	Bjørn Martin Solberg (sign.)	29.11.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Høringsperiode: Mandag 25.11.24 kl. 09.00 - Tirsdag 26.11.24 kl 09.00

Stemmeperiode: tirsdag 26.11.2024 kl. 12:00 - Onsdag 27.11.24 kl. 12.00

Sted: usbl.no

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 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 26.11.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.



INNKALLING 2025

Nilsemarka Sameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00

"Tilf`en" i Nilsemarka sameie

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte.

Det innkalles til ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Sted: Tilf`en

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra Sofia Diaz-Lundahl
- 5.2 IN Løsning på lån
- 5.3 Endring av vedtekter - fjerne styregodkjenning av ny seksjonseier
- 5.4 Forslag fra styret vedrørende "Endring av ordensreglene punkt 5"

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 301 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 301 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Sofia Diaz-Lundahl

Gjennomgang av styrehonorar

Jeg ønsker at følgende sak blir behandlet ved årsmøte.

Styrehonorarets størrelse

I 2024 var styrehonoraret budsjettet til 273.000. Året før det var det totalt 290.000 kr. Av dette ble 30.000 kr ekstra tildelt nestleder da hun hadde lagt inn mer arbeid enn det som er vanlig - vedtatt ved årsmøte.

OBF har publisert statistikk hvor boligsameier med 71 eller flere enheter betaler et gjennomsnitt på Kr 1.453 per enhet i styrehonorar. Dette ville for oss tilsvart ca 174.000 kr.

USBL har ikke tilsvarende statistikk, men svarer meg at: Statistikken til OBF gjenspeiler nok de fleste boligselskaper, så dere kan bruke statistikken som er tilgjengelig inntil videre.

Styret bør forklare hvorfor vi betaler 2275 kr per enhet i sameiet – nesten dobbelt så mye som gjennomsnitt.

Fordeling av styrehonorar

På forrige årsmøte spurte jeg styreleder om hvorfor han mottar så stor andel av styrehonoraret, dvs 50%. Han svarte da at han har et personlig juridisk ansvar. Jeg fikk inntrykk av at erstatningen til han er høyere, fordi han tar en større personlig risiko.

Jeg kan ikke finne lovhjemmel for dette utsagn. Eierseksjonslovens forarbeid beskriver at samtlige styremedlemmer har et personlig juridisk ansvar. Styreleder er ikke nevnt spesifikt. Ved nærmere undersøkelse om hvordan loven praktiseres, kan man se at brudd på styrets plikter etter eierseksjonsloven potensielt kan medføre erstatningsansvar for tap som sameierne eller andre måtte bli påført. Terskelen for ansvar er imidlertid relativt høy. Det må normalt påvises grov uaktsomhet eller forsett fra styrets side. Sempel uaktsomhet er som hovedregel ikke nok til å utløse ansvar.

Uansett hvilket ansvar styremedlemmene har, har vårt boligsameie også tegnet en forsikring hos Gjensidige som vi betaler nesten 1 million for per år. Denne forsikringen inkluderer en styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker blant annet om styremedlemmene tar beslutninger som påfører beboere økonomisk tap, skade på personer, eller skade på eiendom og eiendeler. Siden vi har en slik forsikring, faller argumentet om erstatning basert på personlig risiko bort. Vi bør betale for utført arbeid og utdanningsgrad.

Styreleder mottar et honorar på over 11.000 per måned (budsjett for 2024). Siden boligsameiet er arbeidsgiver, er det rimelig at styreleder svarer for tidsbruket som ligger til grunn for denne erstatningen.

Jeg gjetter at nestleder bruker like mye eller mer tid på arbeid for styret, enn styreleder, siden hun bor her og blir kontaktet i ny og ne av beboere. Det ser ut som at hun tar seg av alt av korrespondanse med beboere.

Jeg foreslår at styret legger frem en oversikt over utvikling av styrehonorar de siste 5 årene i årsmøtet. Jeg foreslår også at styret forklarer grunnen til fastsatt honorar (2024) – har vi basert oss på noen form for statistikk?

Forslag til vedtak

Styret ser over totalsummen og fordeling av styrehonoraret i lys av gitt informasjon, og informerer beboere skriftlig om resultatet.

Styret fører timelister med en beskrivelse som kan understøtte faktisk arbeid. Dette kan være til hjelp når budsjett til styrehonorar skal fastsettes.

Fordelingen av styrehonorar blir dynamisk, basert på faktisk brukt tid og arbeid. Styret skal tilpasse arbeidsmengden slik at de holder seg innafor budsjett med tanke på styrehonorar.

Mvh Sofia Diaz-Lundahl

Forslag til vedtak: Styrets forslag er at Sofia Diaz-Lundahl forslag ikke tas til følge.

Styrets innstilling: Styrets svar til Sofia Diaz-Lundahl Informasjon om styre kostnader

Her er utvikling av styre kostnader fra 2020

2020-2021 Dette året ble det innført ekstern styreleder.
Kr. 230174, herav styreleder kr. 119750. nestleder kr. 20340, møtegodtgjørelse til styremedlemmer uten leder kr. 59700, lønn sekretær 30384

2021-2022

Kr. 210024, herav styreleder kr, 126000, nestleder kr. 20340, møtegodtgjørelse til styremedlemmer uten leder kr. 33300, lønn sekretær 30384

2022-2023

Kr.260000, herav styreleder kr. 130000, nestleder 65000, øvrige styremedlemmer kr.65000.

Dette er også i tråd med årsmøtevedtak om styregodtgjørelse på årsmøtet 10 mai 2023

2023-2024

Kr.290000, herav styreleder kr. 135000, nestleder kr. 95000, øvrige styremedlemmer kr. 60000

Endring etter årsmøte vedtak tok vekk varamedlemmer og derfor består styret nå av styreleder og 5 styremedlemmer.

2024-2025

Kr. 301 000, herav styreleder kr 150 500. nestleder kr. 75 250 og øvrige styremedlemmer kr. 75 250. (forutsetter årsmøtets godkjenning)

Sofia Diaz-Lundahl forslag vil gjøre det vanskelig å få folk til å delta i styrets arbeide. Med de betingelser som råder er det kun en av 115 sameier som har vist interesse for å delta i styret. Eksterne styreledere er mer og mer vanlig siden det er vanskelig å få kandidater til dette vervet. Styreleder har ett særskilt ansvar, det er derfor styreleder velges ved særskilt valg.

Om Sofia Diaz-Lundahl forslag blir vedtatt, trekker alle styrets medlemmer som er på gjenvalg sitt kandidatur.

Med bakgrunn i dette foreslår styret at forslaget fra Sofia Diaz-Lundahl ikke tas til følge.

5.2 IN Løsning på lån

Ved en feiltagelse ble det sendt ut en melding fra USBL om innløsning av felles gjeld. Sameiet har ingen avtale om IN lån, men siden det har blitt gjort, tok USBL det for gitt at en slik avtale fantes for sameiet. De som har gjort avtale med USBL personlig vil få innløst. For at dette skal kunne gjøres i fremtiden må sameiet inngå en avtale med USBL. Dette har en årlig kostnad på kr. 23 750 pr. år. Den personlige kostnad på innløsning er pt. kr. 3 600 og betales av den det gjelder.

Forslag til vedtak: IN avtale opprettes mellom Nilsemarka Sameie og USBL

Styrets innstilling: Styret anbefaler at IN avtale inngås, dette av hensyn til likebehandling. Uten IN avtale kan ingen infri sin andel felles gjeld i fremtiden.

5.3 Endring av vedtekter - fjerne styregodkjenning av ny seksjonseier

Vedtektenes pkt. 2.3, 2. avsnitt, sier at "Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn...", og videre " Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon"

Styret foreslår å fjerne dette avsnittet fra vedtektene, da denne bestemmelsen ikke er relevant, og det ikke er naturlig at styret har denne rettigheten.

Endringen krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 2.3., andre avsnitt, fjernes fra vedtektene.

5.4 Forslag fra styret vedrørende "Endring av ordensreglene punkt 5"

Ny tekst.

All ferdsel og hensetting av kjøretøy på sameiets områder er på bileiers ansvar.

Skader på kjøretøy som skyldes barns lek innenfor bommen er også bileiers ansvar da det ikke skal være unødvendig hensetting av kjøretøy her.

Parkerings tillatelse for midlertidig parkering innenfor bommen kan kun gis fra styret / vaktmester etter styrets fullmakt. Eventuelle skader på kjøretøy er eiers ansvar.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg

Nestleder, Ann Kristin Brøndum Hagaseth

Styremedlem, Stig Giskås

Styremedlem, Camilla Mikkelsen Bakken

Styremedlem, Barbara Kay Stormer

Styremedlem, Caroline Linnerud Westerlund

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre medlemmer til styret for 2 år og ett medlem for 1 år.

På valg er:

Nestleder Ann Kristin Hagaseth, gjenvalg 2 år.

Stig Giskås, gjenvalg, 2 år

Camilla Mikkelsen-Bakken, gjenvalg, 2 år

Maria Eilertsen, nyvalg 1 år

Forslag til vedtak: Nestleder Ann Kristin Hagaseth, gjenvalg 2 år.

Stig Giskås, gjenvalg, 2 år

Camilla Mikkelsen-Bakken, gjenvalg, 2 år

Maria Eilertsen, nyvalg 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	5 628 386	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 201 577	2 010 639
Tilbakeføring av avskrivning	29 123	23 794
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-127 436
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-793 570	2 224 837
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 496 552
B. Endring arbeidskapital	1 437 130	5 628 386
C. Arbeidskapital	7 065 516	5 628 386
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	7 690 799	6 161 354
Kortsiktig gjeld	-625 284	-532 969
C Arbeidskapital	7 065 516	5 628 386

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

Resultatregnskap 2024 Nilsemarka Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 150 931	5 625 032	7 618 476	7 081 052
Sum leieinntekt		7 150 931	5 625 032	7 618 476	7 081 052
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	42 768	532 468	311 744	160 000
Sum annen inntekt		42 768	532 468	311 744	160 000
Sum inntekt		7 193 699	6 157 500	7 930 220	7 241 052
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	782 664	804 670	832 010	702 048
Styrehonorar	3	301 000	267 000	273 000	301 310
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 123	23 794	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		543 069	593 845	650 000	601 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	420 088	196 970	305 700	319 100
Kommunale avgifter/renovasjon		0	8 380	10 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	1 555	0	0	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	70 483	52 537	125 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 577 179	746 701	2 159 000	3 175 000
Revisjonshonorar		18 000	23 750	25 650	12 000
Forretningsførerhonorar		166 986	107 175	110 500	214 000
Andre honorar	9	81 939	926	19 100	3 000
Kontorkostnad		4 005	8 636	37 300	27 000
TV/bredbånd		515 816	488 977	540 000	542 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		239 313	15 803	5 600	52 900
Kontingenter og gaver		3 615	44 655	0	3 100
Forsikringer		917 710	806 305	940 000	1 055 000
Andre kostnader	10	14 096	67 885	19 000	16 000
Sum kostnad		5 686 641	4 258 011	6 051 860	7 118 458
Driftsresultat før IN		1 507 057	1 899 489	1 878 360	122 594
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		510 105	187 726	0	0
Driftsresultat etter IN		2 017 163	2 087 215	1 878 360	122 594
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		314 440	111 296	-1 800	254 000
Rentekostnad		130 026	187 873	160 737	107 464
Netto finansposter		-184 414	76 577	162 537	-146 536
Årsresultat		2 201 577	2 010 639	1 715 823	269 130
Overført til/fra annen egenkapital		0	2 010 639	0	0
Overført sameiekapital		2 201 577	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 201 577	2 010 639	0	0

Balanse 2024 Nilsemarka Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	34 049	50 392
Andre driftsmidler	4	40 470	53 250
Sum anleggsmidler		74 519	103 642
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		213 289	0
Kundefordringer		472	121 014
Andre kortsiktige fordringer		47 537	0
Forskuddsbetalte kostnader		274 602	268 074
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 154 899	5 772 266
Sum omløpsmidler		7 690 799	6 161 354
SUM EIENDELER		7 765 318	6 264 996

Balanse 2024 Nilsemarka Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 708 768	3 507 191
Sum opptjent egenkapital		5 708 768	3 507 191
Sum egenkapital	11	5 708 768	3 507 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 431 267	2 224 837
Sum langsiktig gjeld		1 431 267	2 224 837
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		36 639	0
Leverandørgjeld		447 599	394 505
Skyldig off. myndigheter		54 724	52 311
Påløpne renter		633	15 279
Annen kortsiktig gjeld		85 689	70 873
Sum kortsiktig gjeld		625 284	532 969
Sum gjeld		2 056 550	2 757 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 765 318	6 264 996

Sted: _____ Dato: _____

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Caroline Linnerud Westerlund
Styremedlem

Barbara Kay Stormer
Styremedlem

Ann Kristin Brøndum Hagaseth
Styremedlem

Stig Giskås
Styremedlem

Camilla Mikkelsen Bakken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 503 668	4 688 662
3609 Utleie parkering	72 880	58 547
3610 Innfrielse av dør&Vindu lån 06.2024	510 105	0
3618 Leietillegg strøm	139 669	201 626
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	0	179 400
3622 Brannvarslingssystem	0	88 373
3623 Eierskiftegebyr	0	14 700
3650 Innkrevde felleskostn. renter	-96 280	392 824
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	20 888	0
3690 Inntekt porto	0	900
Sum	7 150 931	5 625 032

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	10 200	0
3990 Andre driftsinntekter	32 568	89 743
3992 Inntekt lønn	0	429 600
3999 Inntekt Container	0	13 125
Sum	42 768	532 468

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	180 000	0
5103 Lønn forrige forr.fører	353 864	560 662
5150 Påløpne feriepengar	21 600	0
5153 Feriepengar tidl forr fører	42 464	78 687
5262 Annen pensjon tidl. f.f	0	1 017
5285 Div. oppgavepliktig lønn	4 392	300
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 692
5296 Andre innberetningspliktige ytelser	0	4 392
5360 Honorarer fra lønssystemet	2 400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	37 789	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	5 987	9 355
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	3 046	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	90 613	117 705
5424 Innberetning OTP/AFP tidl. f.f	36 596	10 386
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	368	0
5500 Deltakelse kurs/seminar	1 670	0
5753 Betaling innskuddspensjon fra tidl f.f	6 268	20 002
5971 Gaver ansatte ved jubileer	0	780
5990 Andre personalkostnader	0	6 077
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	44 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	257 000	267 000
Sum	1 083 664	1 071 670

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:	228 838	23 430
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 049	40 470
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

	2024	2023
6340 Heisalarm	1 825	296
6360 Annet renhold	41 250	0
6361 Fast renhold	214 350	152 117
6362 Skadedyrutryddelse	13 525	6 643
6391 Snømaking/strøing/feiring	47 135	37 914
6392 Containerleie/tømming	61 324	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40 679	0
Sum	420 088	196 970

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	1 555	0
Sum	1 555	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	16 969	9 277
6525 IT utstyr	2 284	930
6540 Inventar	36 595	980
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 018	13 426
6552 Driftsmateriell	4 931	22 616
6570 Arbeidstøy	8 686	5 309
Sum	70 483	52 537

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	10 415	119 142
6602 Vedlikehold VVS	29 219	36 907
6603 Vedlikehold elektro	60 209	49 777
6605 Vedlikehold fellesanlegg	10 418	160 296
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	770	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	381 076	353 376
6619 Dugnadsutbetaling	800	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 375	0
6630 Egenandel forsikring	0	12 000
6641 Malerarbeider	19 989	0
6648 Vedlikehold dører og porter	1 032 841	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	16 067	15 204
Sum	1 577 179	746 701

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	76 620	926
6750 Vakthold	5 320	0
Sum	81 939	926

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 234	500
7719 Møter, div. styret	682	474
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 418	8 284
7770 Betalingskostnader	7 208	10 663
7772 Omkostninger inkasso	42	0
7773 Omkostninger innkreving	3 502	0
7790 Andre kostnader	-1 001	48 044
7792 Øredifferanse	11	-79
Sum	14 096	67 885

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 507 191	2 201 577	5 708 768
Sum opptjent egenkapital	3 507 191	2 201 577	5 708 768
Sum egenkapital	3 507 191	2 201 577	5 708 768

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94937037931
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	8.09 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 224 837
Avdrag i perioden:	793 570
Lånesaldo 31.12:	1 431 267

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937037931	7	36 102	252 714
	7	35 729	250 103
	3	34 001	102 003
	4	32 306	129 224
	3	31 933	95 799
	1	30 814	30 814
	1	30 691	30 691
	1	30 441	30 441
	1	26 895	26 895
	19	19 045	361 855
	1	17 617	17 617
	1	15 249	15 249
	1	15 212	15 212
	1	14 052	14 052
	1	13 720	13 720
	1	10 211	10 211
	1	6 627	6 627
	1	6 370	6 370
	2	5 288	10 576
	1	3 635	3 635
	5	1 492	7 460

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvintering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvintringen 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.)	07.04.2025
Styremedlem	Camilla Mikkelsen Bakken (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ann Kristin Brøndum Hagaseth (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Barbara Kay Stormer (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Caroline Linnerud Westerlund (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Stig Giskås (sign.)	07.04.2025

Årsmelding 2024 - Nilsemarka Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Stig Giskås
Styremedlem, Camilla Mikkelsen Bakken
Styremedlem, Barbara Kay Stormer
Styremedlem, Ann Kristin Brøndum Hagaseth
Styremedlem, Caroline Linnerud Westerlund

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 forsikring. 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 leilighet 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.

Nilsemarka Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette er ett flott verktøy som samler all informasjon på ett sted.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Felling av trær på friområdet.
- Opprettet avtale om kontroll av lekeplasser
- Byttet garasjeporter for å redusere risiko ved skade grunnet fjærer

- Innført vedlikeholdsplan
- Utvidet sjekk av teknisk utstyr i BevarHMS

Styrets arbeid

STYRETS BERETNING NILSEMARKA SAMEIE 2024/2025

Følgende arbeider er utført eller under arbeide:

I perioden fra siste årsmøtet har det vært avholdt 14 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter med leverandører og konsulenter.

Arbeidene med reklamasjoner etter Dør og Vindu ble omtalt i styrets beretning for 2022. Dette arbeidet har fortsatt inn i 2024 og er fortsatt ikke ferdig. Det gjenstår reklamsjons arbeider. Reklamasjon saken har krevd mye fra styret og da spesielt nestleder som har vært en nøkkel personi koordineringen. Når vinduene er ferdig, har vi fortsatt igjen reklamasjon på feil ved dørene

Det planlagte arbeidet med pumpehuset er utsatt . Dette av økonomiske grunner. Saken vil bli lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Det er behov for rehabilitering av balkongene. Styret iverksatte en forundersøkelse.

Norsk Brannvern har gjennomgått brann slukkings utstyr og røyk varslere. Ved inspeksjon fant de at det stedvis var blokkert for rømningsvei via balkong. Kontroller at denne vei er åpen.

Garasjeportene ble byttet.

Det er. startet er forprosjekt vedrørende rør og avløp

Styret har vært aktiv i å løse en rekke beboer saker.

Det ble avholdt dugnad siste lørdagen i april. De 25-30 som møtte gjorde en kjempejobb. Den beste dugnad på mange år.

Vår forretningsfører Boalliansen ble oppkjøpt av USBL. Dette skapte en rekke utfordringer i overgangen til nye regnskaps rutiner, endret kontoplan og ny kommunikasjons plattform. Overgangen gav også sameiet tilgang på flere gode ressurser. Innføring av Bonabo kommunikasjons plattform er en av disse. Utarbeidelse av budsjettet for 2025 ble tidskrevende da vi hadde 6 måneder med kostander fra Boalliansen og resten av året fra USBL. Gjennom USBL har vi fått laget en 10 år vedlikeholdsplan. Vi har også startet med BevarHMS som er meget omfattende digitalt HMS verktøy.

Det er viktig at alle registrerer seg i Bonabo og også bruker e-posten: nilsemarka@mittusbl.no ved henvendelser til styret.

Sameiet har byttet bank fra handelsbanken til DnB hvilket gav oss vesentlig bedre rente på innskudd. Det gav dessverre også noen problemer med nye kont for innbetaling av fellesutgifter.

Det har vært en del arbeider med å kunne løse inn felles gjeld. Dette er gjennomført nå, men det må opprettes en IN avtale for å kunne gjøre dette i fremtiden. Dette er en sak på årsmøtet.

Barbara har gjort en stor jobb med forskjønnelse av uteområdene. Dette er noe hun har gjort i tillegg til det alminnelige styrearbeide. Hun trenger hjelp fra flere frivillige. De som ønsker å bidra, ta kontakt med Barbara.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

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 Tirsdag 13.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

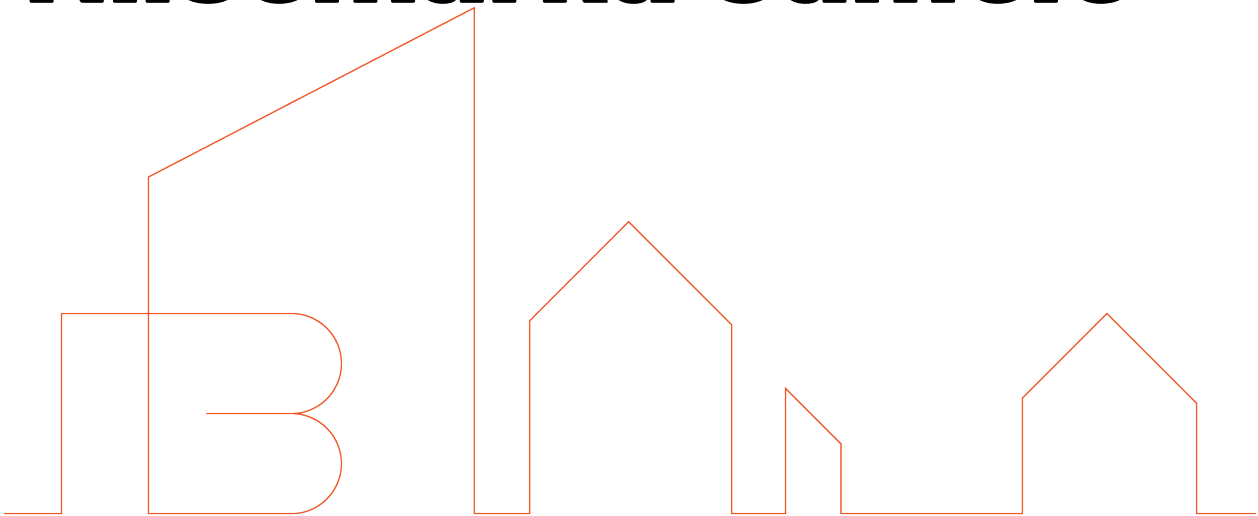


BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Nilsemarka Sameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Nilsemarka Sameie

Velkommen til årsmøte, 17.4.2024, kl. 19.00 på «Tilf`en» i Nilsemarka.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nilsemarka Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- 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
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I NILSEMARKA SAMEIE

Dato: 17.4.2024 kl. 19.00
Sted: «Tilf`en» i Nilsmarka

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 2.010.639,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 2.010.639,- til egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 260.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Se egen sak.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 er vedtatt av styret og tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder og 3 medlemmer til styret.

Med vennlig hilsen for styret

Sted 11. mars 2024

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS BERETNING NILSEMARKA SAMEIE 2023/2024

Følgende arbeider er utført eller under arbeide:

I perioden fra siste årsmøtet har det vært avholdt 12 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter med leverandører og konsulenter.

Arbeidene med reklamasjoner etter Dør og Vindu ble omtalt i styrets beretning for 2022. Dette arbeidet har fortsatt inn i 2023 og er fortsatt ikke ferdig. Styret har behandlet 47 eposter fra vår representant Kvartal Bygge og 38 eposter fra Dør og vindu siden desember 2022. Reklamasjon saken har krevd mye fra styret og da spesielt nestleder som har vært en nøkkelbrikke i koordineringen. Det siste er at vi har gitt Dør og Vindu ett ultimatum til å ha utbedret reklamasjoner på vinduer innen 5 mai 2024 eller så vil sameiet engasjere ett firma til å utføre dette på Dør og Vindus regning. Når vinduene er ferdig, har vi fortsatt igjen reklamasjon på feil ved dørene

Det planlagte arbeidet med pumpehuset er utsatt til 2025 siden det elektriske er i orden og det er bygningsmessige arbeider som gjenstår. Dette av økonomiske grunner. Vil bli lagt inn i en vedlikeholdsplan.

Det er behov for rehabilitering av balkongene. 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 sameierens plikt 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

Norsk Brannvern har gjennomgått brann slukkings utstyr og røyk varslere. Ved inspeksjon fant de at det stedvis var blokkert for rømningsvei via balkong. Kontroller at denne vei er åpen.

Etter at Wenche Holst Karlsen sa opp sin stilling som forretningsfører har styret engasjert Boalliansen som ny forretningsfører. I løpet av 2024 vil Boalliansen bli en del av USBL. Dette er bra for sameiet med hensyn til resurser vi vil få tilgang til.

Behov for å gjøre noe med garasjeportene ble omtalt i beretningen for 2022. I løpet av 2023 har vi hatt to tilfeller av at feste for fjærene røk. Heldigvis ble ingen truffet, noe som kunne i fått katastrofalt resultat. Basert på risiko og ivareta HMS besluttet ett enstemmig styre å bytte garasjeporter. Styret besluttet å installere vedlikeholdsfrie stål rulleporter med automatikk. Når portene blir byttet i løpet av våren, har sameiet moderne porter som vil vare i mange år og risiko for skader er minimalisert.

Som en del av forberedelser til vedlikeholdsplan tok styret sommeren 2023 kontakt med firma Olin som er Norges mest anerkjente på rørinspeksjon og utføring av innsetting av strømppe i gamle rør. Ett usikret prisestimat basert på erfaring, 120 boenheter og plassering av våre hus ble 4-5 millioner.

Kamera overvåkingen er forbedret fra 2 til 4G og kamera avlesning kan nå gjøres på skjerm hos vaktmester.

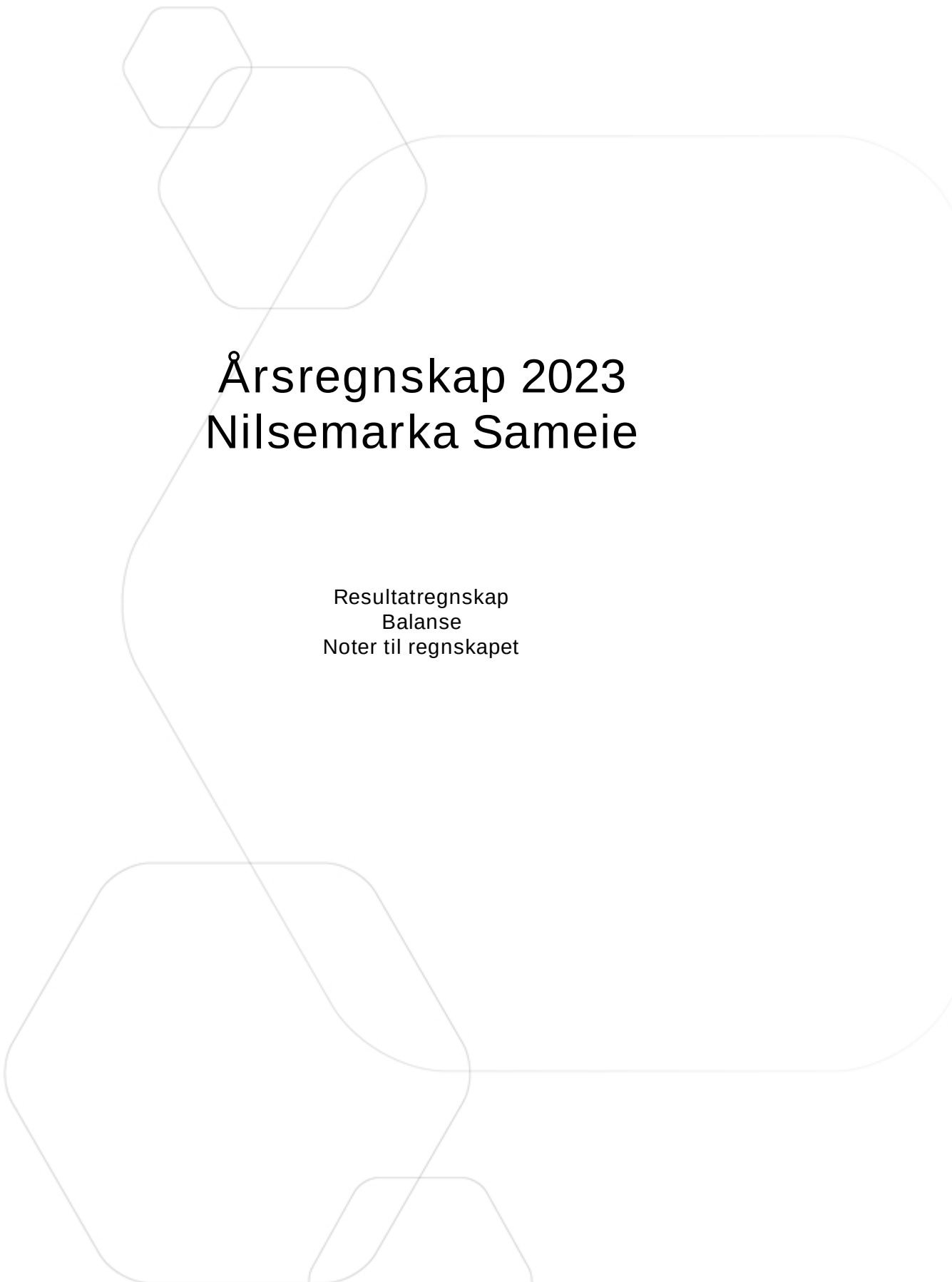
Marcin har hugget en del trær for å åpne for mer lys og utsyn.

Styret har vært aktiv i å løse en rekke beboer saker.

Det har blitt utført arbeide etter hærverk på bommen. Her måtte girkasse byttes. Byttet motor og girkasse på port til innergarasje, kretskort elektronikk ble også byttet.

Neste store tiltak som må vurderes er balkonger, gulv og rekkverk. Dette vil sees i sammenheng med vedlikeholdsplan som vil foreligge i løpet av sommeren. En vedlikeholdsplan vil gi oss ett godt verktøy for å kunne estimere fremtidige kostnader.

Det ble avholdt dugnad siste lørdagen i april. De 25-30 som møtte gjorde en kjempejobb. Det er plass til flere neste år.



Årsregnskap 2023

Nilsemarka Sameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Nilsemarka Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader		6 069 385	5 663 811	6 036 972	7 118 256
Innkrevde felleskostnader		4 321 412	2 579 931	5 513 760	6 585 120
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		313 250	430 560	0	0
Andel renter og avdrag lån		392 824	0	523 212	533 136
Inntekt porto		900	3 650	0	0
Inntekt gangvask		54 000	129 600	0	0
Inntekt lønn		429 600	935 040	0	0
Inntekt container		13 125	31 501	0	0
Innkrevd Viken Fiber		179 400	751 800	0	0
Leieinntekt garasje		90 954	201 961	0	0
Brannvarslingssystem		88 373	268 680	0	0
Eierskiftegebyr		14 700	29 400	0	0
Inntekt nøkler		0	1 850	0	0
Fjernåpner innegarasje		0	2 800	0	0
Leie av tilfen		0	2 000	0	0
Leie henger		0	1 600	0	0
Diverse inntekter		1 628	1 168	0	0
Utleie antenneplass		58 547	26 828	0	0
Fakt. av ekstra strømkost		0	150 000	0	0
Inntekt ladestasjoner		110 672	115 442	0	0
Andre inntekter		275 841	959 302	0	311 744
Innbet lån seksjonseiere		187 726	959 302	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		88 115	0	0	311 744
Sum driftsinntekter		6 345 226	6 623 113	6 036 972	7 430 000
Lønn og personalkostnader	2	1 073 210	1 112 870	869 539	1 105 010
Lønn til ansatte		360 914	468 874	476 000	600 000
Lønn vaktmester		116 664	6 572	0	0
Lønn sekretærer Wenche		0	17 724	0	0
Regnskapsførsel W. Holst		83 084	180 398	0	0
Styrehonorar formann		30 000	125 000	0	0
Styrehonorar nestformann		7 584	27 837	0	0
Feriepenger		0	0	0	61 200
Feriepenger		78 687	0	0	0
Avsetning feriepenger		0	75 919	0	0
Avsetning feriepenger		0	-2 412	68 646	0
Fri telefon		300	0	0	400
Annen fordel i arbeidsforhold		4 392	0	0	5 000
Motkonto for gruppe 52		-4 692	0	0	0
Styrehonorar		229 416	43 600	197 000	273 000
Arbeidsgiveravgift		117 705	132 226	94 893	123 093
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielør		3 378	0	0	0
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		5 976	3 334	0	10 317
Annen kostnadsgodtgjørelse		750	0	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		790	2 099	0	0
Gaver til ansatte		780	0	0	0
Annen Pensjon		1 017	0	0	0
Innberetning OTP/AFP		10 386	0	0	0
Betaling innskuddspensjon		20 002	22 810	23 000	32 000
Annen personalkostnad		6 077	8 889	10 000	0
Avskrivning av driftsmidler og	3	23 794	13 144	0	0
Avskr. bil,maskin,inventar		23 794	13 144	0	0
Driftskostnader	4	2 386 499	2 136 761	2 636 000	2 650 250
Elektrisitet		593 845	730 737	731 000	650 000
Renovasjonsavgift		8 380	31 650	35 000	10 000
Renhold		152 117	0	0	115 300
Heistelefonkostnader		296	0	0	400
Skadedyrarbeid		6 643	0	0	10 000
Vedlikehold innegarasjer		11 032	36 948	0	40 000
Nøkler.fjernåpner		13 426	600	0	0
Prosjekt Asfalt -parkering		0	57 951	0	0
Datautstyr, program, lisens		0	18 172	0	0
Verktøy og redskaper		9 277	0	55 000	50 000
Inventar		980	13 149	0	0
Driftsmateriale		22 616	0	146 000	75 000
Datautstyr		930	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr		5 309	0	0	0
Honorar revisjon		23 750	32 188	25 000	25 650
Forretningsførerhonorar		107 175	0	180 000	110 500
Honorar for økonomisk rådgivning		0	0	18 000	18 000
Kontorrekvisita		1 800	18 763	0	0
Data/EDB kostnad		2 930	457 621	19 000	25 000
Internett / TV		488 977	0	498 000	540 000

RESULTATREGNSKAP

Nilsemarka Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen kontorkostnad		945	0	0	1 100
Telefon		1 014	8 643	0	1 200
Internett		1 946	0	0	10 000
Porto		0	780	0	0
Drivstoff		6 260	0	0	2 700
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		2 678	0	0	0
Reisekostnad, oppgavepliktig		2 926	16 009	0	3 500
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		2 400	0	0	2 900
Velferdskostnader		500	0	0	0
Kontingent, fradragberettiget		44 655	44 032	0	0
Forsikringspremie		806 305	635 021	700 000	940 000
Styremøter		474	0	0	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		8 284	0	0	9 000
Øres avrunding		-79	-72	0	0
Bank- og kortgebyr		10 663	7 397	9 000	10 000
Inkasso-omkostninger		0	1 407	0	0
Annen kostnad		48 044	25 765	220 000	0
Reparasjon og vedlikehold	4	774 509	1 269 945	1 190 500	2 300 100
Reparasjon og vedlikehold bygning		119 142	14 637	380 000	1 100 000
Drift/vedlikehold blokker		36 907	342 679	0	300 000
Drift/vedlikehold elektro		49 777	197 001	0	70 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		124 033	16 284	196 000	150 000
Vedlikehold uteareal		0	125 594	0	0
Drift/vedlikehold brannsikring		353 376	316 292	338 000	350 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		15 204	0	0	0
Drift/vedlikehold El-bil ladere		7 450	71 712	0	9 000
Drift/vedlikehold maskinpark		17 781	50 204	39 500	120 000
Periodisk vedlikehold		0	0	217 000	0
Egenandel forsikring		12 000	20 000	0	20 000
Kostnader dugnader		0	0	20 000	0
Gangvask blokker		37 914	115 541	0	180 000
SMS-utsendelse		926	0	0	1 100
Sum driftskostnader		4 258 011	4 532 720	4 696 039	6 055 360
Driftsresultat		2 087 215	2 090 394	1 340 933	1 374 640
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	109 458	20 915	0	400
Annen renteinntekt		374	8	0	400
Renteinntekter bank		109 085	20 891	0	0
Renteinntekt sameiere		0	16	0	0
Annen finansinntekt	5	1 838	0	0	1 400
Annen finansinntekt		1 838	0	0	1 400
Annen rentekostnad	5	187 063	145 065	0	159 937
Annen rentekostnad		20 299	0	0	1 080
Renter lån		166 764	145 065	0	158 857
Annen finanskostnad	5	810	0	0	800
Annen finanskostnad		810	0	0	800
Resultat av finansposter		-76 577	-124 150	0	-158 937
Resultat før skattekostnad		2 010 639	1 966 244	1 340 933	1 215 703
Resultat		2 010 639	1 966 244	1 340 933	1 215 703
Årsresultat		2 010 639	1 966 244	1 340 933	1 215 703

BALANSE

Nilsemarka Sameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	50 392	63 536
Bygninger, traktorgarasje		50 392	63 536
Maskiner og anlegg	3	53 250	0
Snøfreser Honda 2023		53 250	0
Sum varige driftsmidler	3	103 642	63 536
 Sum anleggsmidler		103 642	63 536
 OMLØPSMIDLER			
 FORDRINGER			
Kundefordringer	6	121 014	72 425
Kundefordringer		121 014	72 425
Andre kortsiktige fordringer	6	268 074	223 852
Andre forskuddsbetalte kostnader		268 074	223 852
Sum fordringer		389 088	296 277
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	5 772 266	4 515 854
Driftskonto HB 9493.06.53661		760 490	0
Sparekonto HB 9493.06.53653		4 660 295	0
DNB 7136.05.03059 gml driftskonto		280 772	3 382 285
DNB Sparekonto 5140.42.00228		16 878	1 066 893
Bankinnskudd for skattetrekk		16 421	0
DNB Skattetrekkskonto (7136.05.09197)		37 411	66 676
 Sum omløpsmidler		6 161 354	4 812 131
 Sum eiendeler		6 264 996	4 875 667

BALANSE

Nilsemarka Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	3 507 191	1 496 552
Annen egenkapital		3 507 191	1 496 552
Sum opptjent egenkapital		3 507 191	1 496 552
Sum egenkapital		3 507 191	1 496 552
GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 224 837	2 662 161
Pantelån		2 224 837	2 662 161
Sum annen langsiktig gjeld	9	2 224 837	2 662 161
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	394 505	213 417
Leverandørgjeld		394 505	213 417
Skyldig offentlige avgifter		52 311	76 470
Forskuddstrekk		28 842	42 654
Skyldig arbeidsgiveravgift		15 723	23 452
Påløpt arbeidsgiveravgift		13 742	10 364
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		-5 997	0
Annen kortsiktig gjeld	10	86 152	427 067
Skyldige feriepenger		67 279	73 507
Påløpt rente		15 279	0
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		3 594	85 788
Forsk.bet.neste år		0	239 191
Forsk.bet. antenneleie		0	28 581
Sum kortsiktig gjeld		532 969	716 954
Sum gjeld		2 757 806	3 379 115
Sum egenkapital og gjeld		6 264 996	4 875 667

Styret i Nilsemarka Sameie

Bjørn Martin Solberg
styreleder

Ann Kristin Brøndum Hagaseth
nestleder

Caroline Linnerud Westerlund
styremedlem

Lene Bredangen
styremedlem

Sonja Camilla Mikkelsen-Bakken
styremedlem

Stig Giskås
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 Salgsinntekter

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 23 750.

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	262 887		262 887
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		63 900	63 900
= Anskaffelseskost 31.12.23	262 887	63 900	326 787
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	212 495	10 650	223 145
= Bokført verdi 31.12.23	50 392	53 250	103 642
Årets ordinære avskrivninger	13 144	10 650	23 794
Økonomisk levetid	20 år	5 år	

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 774 509,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 111 296, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 187 873.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 5 772 266,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	760 490	
Sparekonti Handelsbanken	4 660 295	
Driftskonto DNB	280 772	3 382 285
Bankinnskudd for skattetrekk	16 421	
Sparekonto DNB	16 878	1 066 893
Skattetrekkskonto DNB	37 411	66 676
	5 772 266	4 515 854

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 3 507 191,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	1 496 552	-469 692
Fra årets resultat	2 010 639	1 966 244
Egenkapital hittil år	3 507 191	1 496 552

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 5 643 665 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	121 014	72 425
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	268 074	223 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 772 266	4 515 854
Sum omløpsmidler	6 161 354	4 812 131
Leverandørgjeld	-394 505	-213 417
Skattetrekk og andre trekk	-28 842	-42 654
Skyldige offentlige avgifter	-23 469	-33 816
Annen kortsiktig gjeld	-70 873	-159 295
Disponible midler	5 643 665	4 362 949

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 224 837	2 662 161
Sum	2 224 837	2 662 161

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

6. INNKOMNE FORSLAG

SAK 1

Fra:

Karianne Pettersen, Nilsemarka 8

Elisabeth Bjørgo, Nilsemarka 7

SAK TIL ÅRSMØTET I NILSEMARKA 2024

Blokkene våre er gamle, og felles vannrør / avløpsrør må kanskje snart enten fornyes eller byttes.

Vi lurte på hva som er gjort av utredninger, og hva som er planen videre for vedlikehold av disse?

Vi håper en prosess med fornying av rørene kan settes i gang før det er for sent. Dersom vi venter så lenge at rørene ikke lenger er hele, kan de ikke fornyes, men må byttes.

Bytting av rør vil bli mye dyrere for sameiet, og være en lengre og mye mer inngripende prosess i byggene våre enn fornying. Derfor håper vi å unngå dette.

Forslag til vedtak:

Sameiet engasjerer et firma som kan utrede tilstanden for felles rør i blokkene (kamera) og lage en plan for fornying der det lar seg gjøre.

STYRETS FORSLAG til SAK 1

Styret har som nevnt i styrets beretning allerede sett behovet og fått ett grovt estimat med pris i området 4 til 5 millioner. Dette må også sees i sammenheng med andre store nødvendige vedlikehold som rehabilitering av balkonger og rekkverk som kan ligge mellom 5 og 10 millioner. Det er derfor viktig at det blir utarbeidet en vedlikeholdsplan som legger vekt på nødvendig prioritering. En slik vedlikeholdsplan vil bli lagt frem til ett ekstraordinært sameiermøte til orientering sammen med en plan for likviditet.

Forslag til vedtak:

Legge prosessen med rørfornyning inn i vedlikeholdsplan

SAK 2

Fra Margrete Næss

Ifølge enkelte styrerepresentanter så sies det at garasjeporter må skiftes grunnet at det ikke er mulig å få kjøpt reservedeler til eksisterende porter. Det er ikke tilfelle, man kan få kjøpt både fjærer og andre reservedeler hos flere leverandører (se vedlegg).

Det sies også at vi må ha porter med motorisert styring, det kan monteres på eksisterende porter uten større kostnad (se vedlegg)

Dette bør eventuelt brukes av garasje bekoste og ikke belaste dem som ikke har garasje.

Da nesten halvparten av garasjeportene er skiftet i forbindelse med to branner de siste årene ses det som unødvendig og skifte alle garasjeportene nå. Det er tilsvarende

garasjeporter tilgjengelig hos flere leverandører. (se vedlegg)

Ifølge utsendt infoskriv skriver dere att det er nødvendig og bytte alle garasjeportene grunnet HMS, det er ikke tilfelle. Eksisterende garasjeporter er HMS godkjent så lenge de blir vedlikeholdt og slidedeler blir skiftet ved behov.

Det ses som totalt unødvendig og pålegge sameierne en så stor tilleggsbelastning i nåværende situasjon.

Hvis styret fortsatt mener att samtlige garasjeporter, skal skiftes må dette tas av vedlikeholdsfondet.

Er det noe som bør vedlikeholdes er vel pumpehuset vesentlig viktigere enn garasjeporter. Vann er vi tross alt avhengige av.

Ser det som en selvfølge att styret har forholdt seg til NS 8400 eller NS 8410 regelverket da prisene til nye garasjeporter ble innhentet, det bes om att dette fremlegges.

Stem: Ja eller Nei til utskifting av alle garasjeporter til 1.100.000, - kr ++

Stem: Ja eller Nei til nødvendig vedlikehold etter HMS krav (dvs de garasjeportene vi har)

Stem: Ja eller Nei til bruk av vedlikeholdsfondet hvis garasjeporter skiftes

Vedlegg 1 fra Margrete Næss

GRANDAL TREVARE

Vippeport S/Pg 239x208 Grandal

VIPPEPORT S/PG 239X208 GRANDAL

Paneles med stående gran Pernillepanel 14 x 110 mm

Hvit sparkeplate (ikke sort som på bildet)

Komplett med karm og beslag.

Før: 10.108,- inkl mva

Nå: 6.570,- inkl mva

Krupa.no

Garasjeport KAMPANJE - Wisniewski vippeport

Pris: 5.850,-kr

Beskrivelse

Vippeporter Novum

Rimelig alternativ til leddport, ønsker ikke stor overhøyden (50mm), og kan monteres på uisolert garasjen uten tillegskostnader.

Vippeport er veldig lett til å montere og vedlikehold.

Kan bestilles med automatikk og fjernkontroll eller, enkel manuell styring og åpnes med håndtak.

Tilleggspris for automatikk og fjernkontroll - 3850 kr.

Priser starter fra 5850 kr for uisolert model - Novum 2480x1990mm (passer til åpning 2500x2000mm)

Veldig bra og billigst alternativ til leddport.

Moderne design og robust konstruksjon - praktisk og vedlikeholdsfri i bruk.

Vedlegg 2 Fra Margrete Næss

Portspesialisten.com

En moderne portåpner beregnet til enkeltporter

LM50EVFF er en rimelig, moderne og driftsikker garasjeportåpner produsert av anerkjente Liftmaster. Denne motoren er utrolig stillegående og utnytter den nyeste teknologien til Liftmaster. Den løfter og senker garasjeporten dag etter dag - år etter år - med et minimum av vedlikehold. Leveres komplett med skinne (beltedrift) og 2 stk fjernkontroller.

Pris: 2.690,- inkl mva

Kan monteres selv

Meganorge.com

Pris: 1.499,- kr inkl mva

Beskrivelse- Trekraft på 800N, for porter opptil 80 kg og portstørrelse opptil 12 m2-

Leveres med to fjernkontroller- Enkel å montere og programmere – følg

bruksanvisningen ved montering ! Garasjeportåpneren er kjededrevet, og leveres

komplett med kjedeskinnesett 3 meter, 2 stk fjernkontroller, monteringssett (nødvendig beslag, braketter og festemidler) samt en bruks-/monteringsanvisning på norsk.

Garasjeportåpneren kan brukes på vippeport med maks høyde 2,2 meter og leddport med maks. høyde 2,1 meter.

Den nye serien Safe GDO garasjeportåpnere har en rekke fordeler :

Sikkerhetsfunksjoner :

Hvis garasjeporten møter en hindring på vei ned, vil den automatisk gå tilbake.

garasjeporten møter en hindring på vei opp vil den automatisk stoppe.

Garasjeportåpneren leveres med soft start/stopp, d.v.s. at hastighet reduseres på slutten av åpne- og lukkeforløpet.

Den automatiske LED-belysningen er veldig praktisk og gjør det enda enklere å kjøre inn og ut av garasjen.

Belysningen tennes og slukkes automatisk.

Skinne kan forlenges med forlenget skinne 0,6 meter (tilleggsutstyr, vnr. 300026).

To fjernkontroller medfølger, 4 kanals, frekvens 433,92 MHz. Ekstra fjernkontroller er tilgjengelig (tilleggsutstyr, vnr. 300020). Rekkevidde på fjernkontroll er ca. 25-35 meter.

Vedlegg 3 fra Margrete Næss

Vippeport fjær

Strekfjær til *vippeport*. (Fjærens totale lengde 65cm). Passer til de fleste porter størrelse 220-250cm bredde x 200-210cm høyde.

1.150,00,-kr På lager



[Kontakt oss](#)

Rulleport, vippeport eller leddport

Når du skal velge garasjeport er det mye du må tenke på. Vi hjelper deg med det.

- [All Blogs](#)
- [Tips og triks](#)
- Rulleport, vippeport eller leddport

Rulleport, vippeport eller leddport

De aller fleste garasjeporter som leveres i Norge er leddporter, også kalt leddheisporter. Men det finnes også andre typer som kanskje passer bedre hos deg. Her er en beskrivelse av de forskjellige typene og hvilke fordeler de har.

Leddport eller leddheisport

Dette er den mest vanlige garasjeporten i dag. En vanlig størrelse garasjeport består av typisk 4-5 ledd på omlag 50cm høyde. Disse leddene går på noen skinner opp langs vegg og innover i taket i garasjen din. Dette er en robust konstruksjon som tåler vind, er godt isolert, og forsvinner oppunder taket der den som regel ikke er i veien.

Vippeport

På en vippeport er hele porten en flate som "vippes" inn over bilen inni garasjen. Det henger et beslag på sidene, med armer som løfter portbladet opp og innover i en takskinne. Denne garasjeporttypen var veldig populær på 50 tallet, der selve portbladet var produsert lokalt, i tre. Dagens vippeporter er typisk uisolerte stålporter beregnet for store garasjerekker i borettslag.

Styrets svar til forslag fra Næss.

Det ser ut som om forslag fra Næss er basert på «Det sies»

Diskusjon om garasjeporter gikk gjennom en lengre prosess. Det første tilfellet da feste for fjær røk og det nesten påførte alvorlig skade så vi på hva som kunne gjøres for å reparere og øke sikkerheten. Stag ble tatt ned og levert til verksted for sveising. Det har ikke vært snakk om å ikke få reservedeler og det er ikke snakk om fjærbrudd.

Da det skjedde ett nytt uhell med fare for person skade, besluttet styret å bytte alle porter til rulleporter for å øke levetid og redusere skade risiko. Vi kan jo ikke forutse hvor neste skade skjer. Når det gjelder HMS så er dette ikke en sak med godkjenning av utstyr alene, men en sikkerhets vurdering. Det er styret og styrets leder som er pålagt å gjøre denne analysen siden det er de som er ansvarlig. Vedlagt er litt informasjon fra en leverandør. Å gå til vippeport er nesten som å gå tilbake til sort hvit TV.

Informasjonen fra Næss beskriver ikke transport kostnader, fjerning av gamle porter, montering av nye og vedlikehold som maling / beising utvendig og innvendig.

Nye porter er bestilt og kommer i uke 21.

Styrets forslag er at sameiet støtter styrets avgjørelse.

Styret foreslår til årsmøtet at kostnader til garasjeporter ikke tas fra vedlikeholds fondet da kostnaden er innarbeidet i årets driftsbudsjett. Vi kommer til å trenge vedlikeholdsbudsjettet senere.

SAK 3

Fra styret

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å foreta grunnundersøkelser med henblikk på mulig salg av noe av eiendommen. Det er en lang vei å gå, men ett salg kan kanskje gi sameiet inntekt på to sifret million beløp.

SAK 4

Fra Styret

Styret har vurdert arbeidsmengden til nestleder i forbindelse med alle arbeider med dør og vindu som normalt ikke ligger i styrehonoraret. Sameiets forretningsfører foreslo at det bevilges ekstra beløp til nestleder for å kompensere for dette. Styret behandlet dette uten nestleders tilstedeværelse og kom fram til at et beløp på kr. 30 000 for perioden fra siste årsmøte og frem til dagens møte er rimelig. Om dette godkjennes av årsmøtet legges beløpet til ordinært styrehonorar for nestleder.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Ved fristens utløp var det innkommet 2 kandidater til styret

For perioden fra siste årsmøte har styret bestått av følgende:

Styreleder Bjørn Martin Solberg	valgt i 2022 for 2 år til 2024
Nestleder Ann Kristin Hagaseth	valgt i 2023 for 2 år til 2025
Styremedlem Stig Giskås	valgt i 2023 for 2 år til 2025
Styremedlem Camilla M Bakken	valgt i 2022 for 2 år til 2024
Styremedlem Lene Bredangen	valgt i 2022 for 2 år til 2024
Styremedlem Caroline Linnerud	valgt i 2022 for 2 år til 2024

Forslag til nytt styre:

Styreleder Bjørn Martin Solberg	stiller til gjenvalg for 2 år (særskilt valg på styreleder)
Nestleder Ann Kristin Hagaseth	valgt i 2023 for 2 år til 2025
Styremedlem Stig Giskås	valgt i 2023 for 2 år til 2025
Styremedlem Camilla M Bakken	stiller til gjenvalg for 2 år
Styremedlem Caroline Linnerud	stiller til gjenvalg for 1 år.

Nye kandidater til valg:

Barbara K Stormer og Maria Eilertsen.

Det vil bli et valg mellom Camilla Bakken, Caroline Linnerud, Barbara K Stormer og Maria Eilertsen.

Det er behov for 3 av de 4 til styret.

Den med flest stemmer velges for 2 år.

De to neste med flest stemmer velges for 1 år.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie den 17.4.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



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 tussj 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.

Parabolantenn er ikke tillatt å ha på balkongen, ei heller andre steder på blokkens fasade eller tak. Seksjonseiere og leietakere kan ikke, uten godkjenning 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. [Søknadsskiema 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.



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 og
12. mars 2020

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. DISPOSISJONSRETTE 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.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

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, fabrikkasjon, 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 godkjenning 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, biloppstillingsplasser samt 40 utegarasjer.

Innegarasjene i blokk 1 vil bli leiet ut etter vanlige forretningsmessige prinsipper. Ingen seksjonseier har fortrinnsrett til å leie garasje plass 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 garasje plass, med mindre det er ledige garasje plasser og ingen andre seksjonseiere ønsker å leie dem. Dersom man leier to garasje plasser og det er kø for å få garasje, vil man måtte gi fra seg den ene garasje plass. Styret i sameiet administrerer utleie av disponible garasje plasser.

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 garasje plass 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 garasje plass samtidig med varselet. En seksjonseier kan føres på venteliste for tildeling av garasje plass 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 påløpt 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 FORPLIKTELSE

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 besluttet 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 karm
- 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 hæverk.

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 utskifting, 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 vedlikeholdspunkt 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

Ansvar 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.

Ansvar 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttet, 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 seksjonseierne 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 seksjonseiere 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 fratre. 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 besluttet 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 vernetting 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, blomsterpoter o.l. på verandaens rekkverk.

Parabolantennener 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.

Oversiktskart

Adresse:

Gnr/Bnr: 3203/238/166/0/112

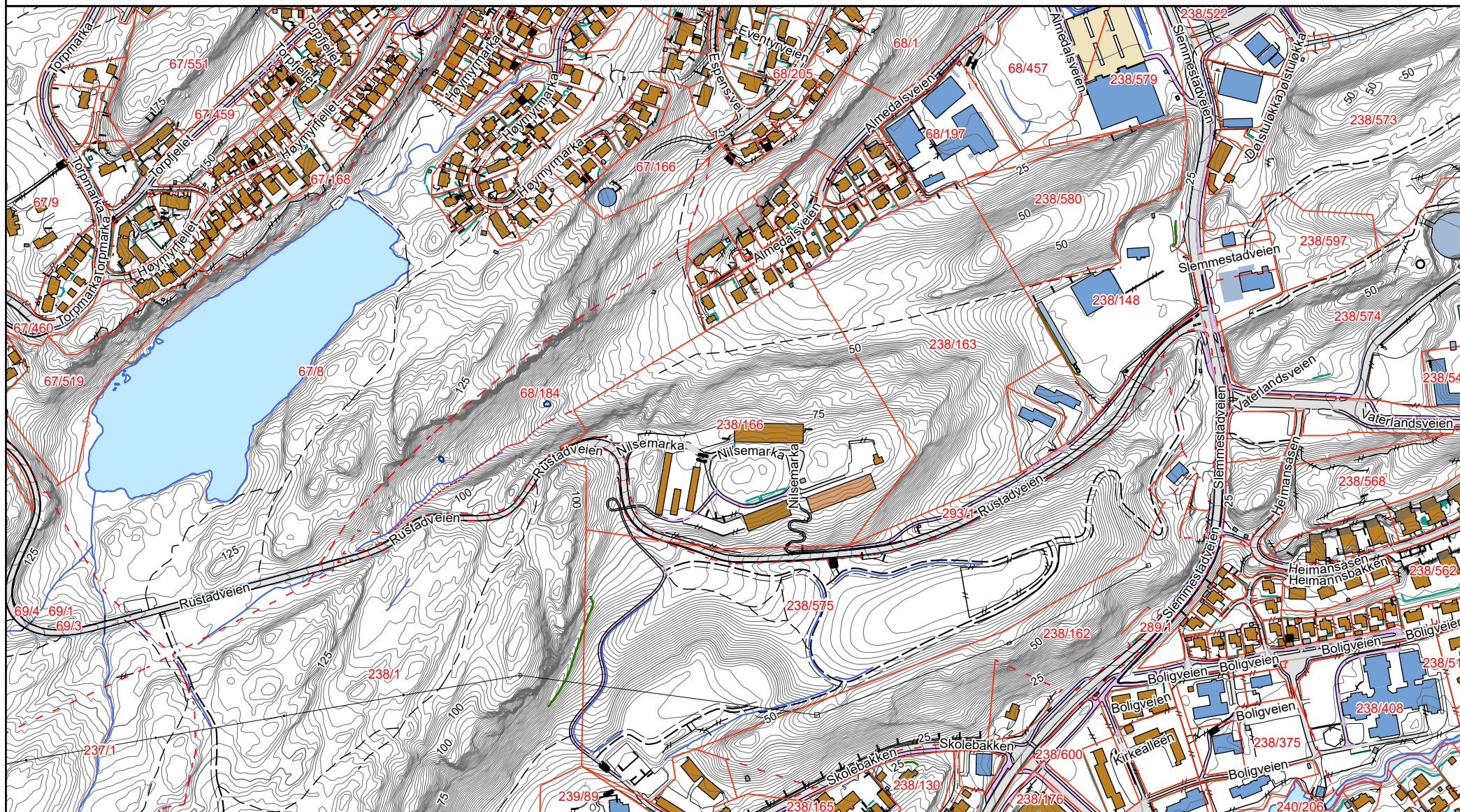


Målestokk: 1:5000

Beregnet areal: 57770 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 06.05.2025



Matrikkelkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 3203/238/166/0/112



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 3018 m2

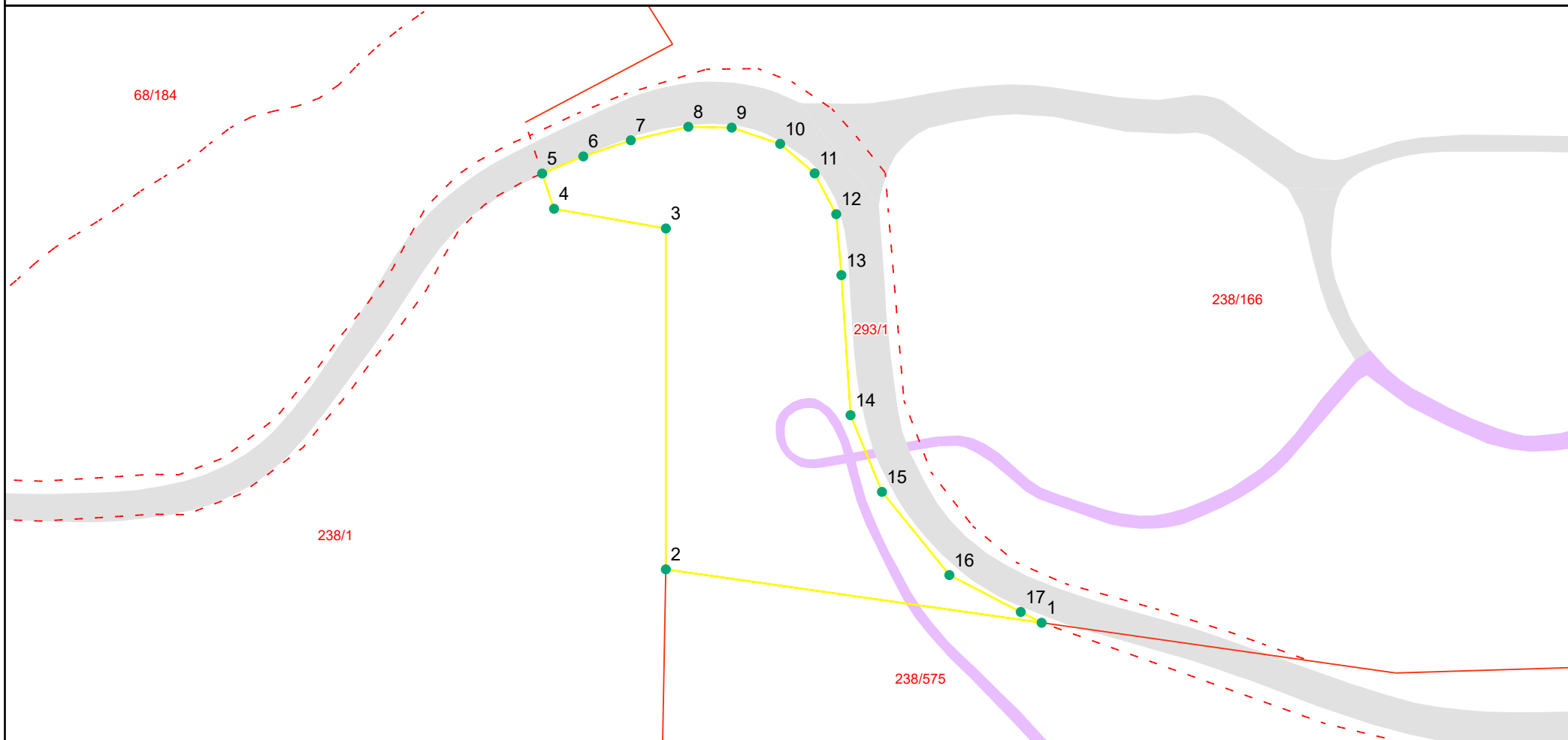
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 06.05.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3018 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635601.09	246292.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	66.8	0
2	6635610.48	246226.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	60.01	0
3	6635670.49	246226.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.99	0
4	6635673.96	246206.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.55	0
5	6635680.17	246204.61	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.85	0
6	6635683.18	246211.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.83	0
7	6635686.01	246220.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.4	0
8	6635688.39	246230.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.63	0
9	6635688.24	246237.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9	0
10	6635685.39	246246.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.98	0
11	6635680.19	246252.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.14	0
12	6635673.01	246256.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.77	0
13	6635662.27	246257.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	24.7	0
14	6635637.63	246258.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	14.6	0
15	6635624.12	246264.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	18.84	0
16	6635609.48	246276.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	14.14	0
17	6635602.99	246288.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	4.14	0

Matrikkelkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 3203/238/166/0/112



Målestokk: 1:5000

Beregnet areal: 51730 m2

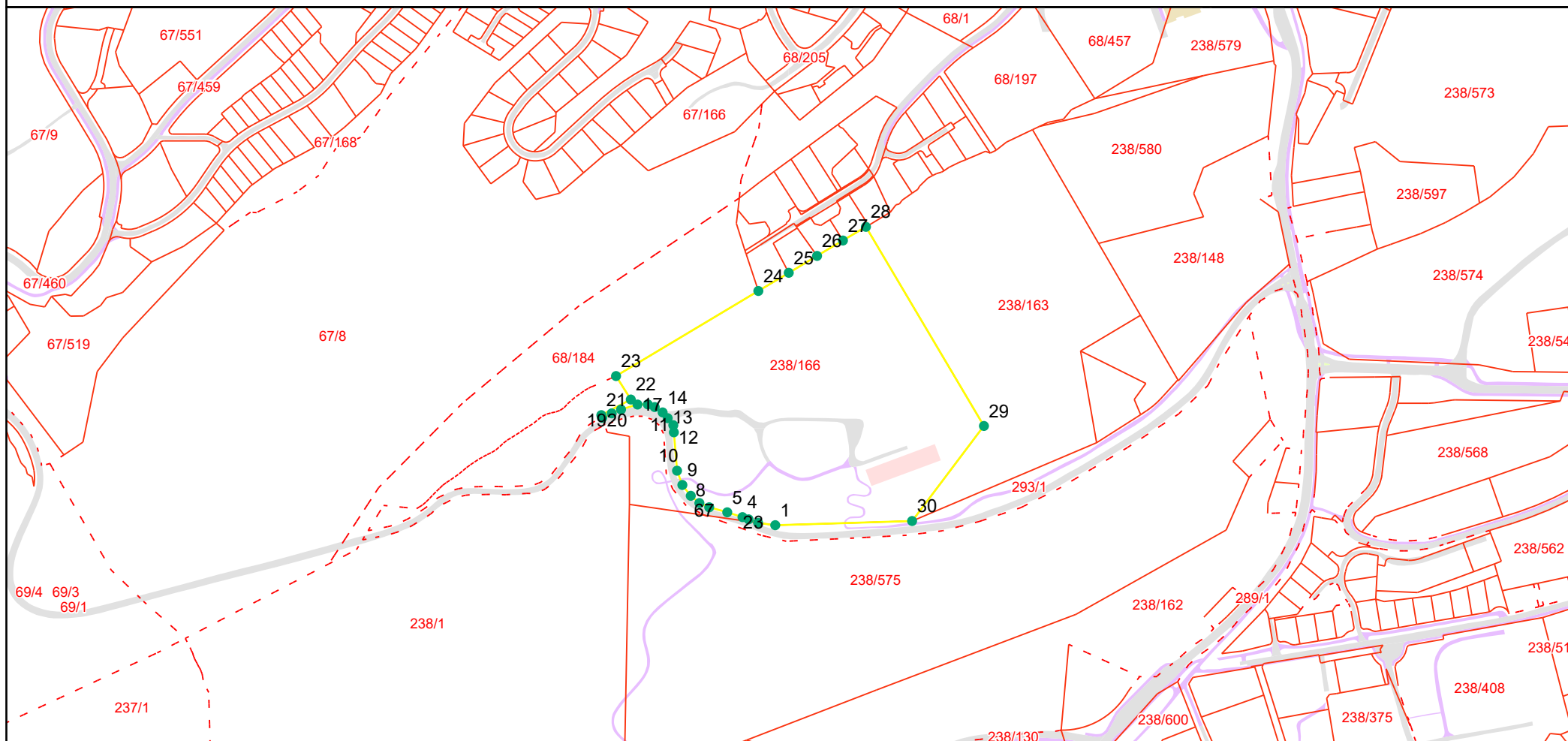
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 06.05.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 51730 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635592.24	246354.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.29	0
2	6635594.38	246339.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	8.86	0
3	6635597.39	246331.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	5.72	0
4	6635599.34	246325.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	14.08	0
5	6635603.58	246312.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	16.5	0
6	6635607.99	246296.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9.44	0
7	6635611.76	246287.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9.89	0
8	6635618.11	246280.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	12.07	0
9	6635627.66	246273	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	13.43	0
10	6635640.23	246268.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	33.9	0
11	6635674.01	246265.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	6.28	0
12	6635680.28	246265.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.91	0
13	6635686.46	246260.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	6.77	0
14	6635691.55	246255.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.43	0
15	6635696.27	246248.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	6.51	0
16	6635698.63	246242.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9.09	0
17	6635698.5	246233.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	15.16	0
18	6635694.1	246218.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.88	0
19	6635690.71	246210.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9.22	0
20	6635686.82	246202.39	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	2.47	0
21	6635689.16	246201.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	29.38	0
22	6635702.9	246227.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	24.42	0
23	6635723.57	246214.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	146.05	0
24	6635798.51	246339.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.2	0
25	6635814.53	246366.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	29.03	0
26	6635829.38	246391.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.51	0
27	6635842.94	246414.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	23.55	0
28	6635854.98	246434.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	203.86	0
29	6635679.63	246538.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	104.94	0
30	6635595.91	246475.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	120.61	0

Matrikkelkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 3203/238/166/0/121



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 3022 m2

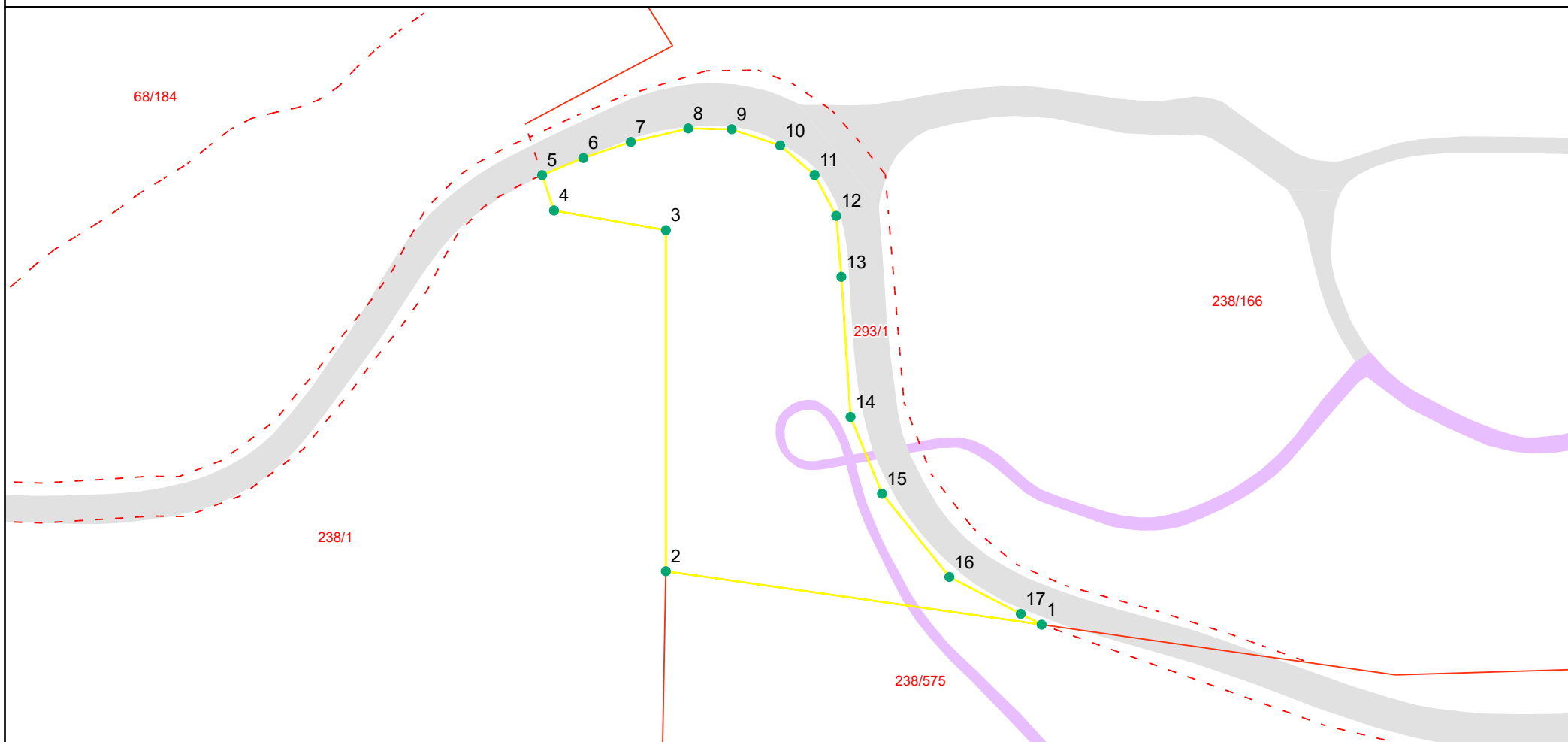
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 06.05.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3022 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635601.09	246292.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	66.8	0
2	6635610.48	246226.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	60.01	0
3	6635670.49	246226.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.99	0
4	6635673.96	246206.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.55	0
5	6635680.17	246204.61	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.85	0
6	6635683.18	246211.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.83	0
7	6635686.01	246220.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.4	0
8	6635688.39	246230.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.63	0
9	6635688.24	246237.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	9	0
10	6635685.39	246246.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	7.98	0
11	6635680.19	246252.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	8.14	0
12	6635673.01	246256.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.77	0
13	6635662.27	246257.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	24.7	0
14	6635637.63	246258.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	14.6	0
15	6635624.12	246264.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	18.84	0
16	6635609.48	246276.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	14.14	0
17	6635602.99	246288.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	4.14	0



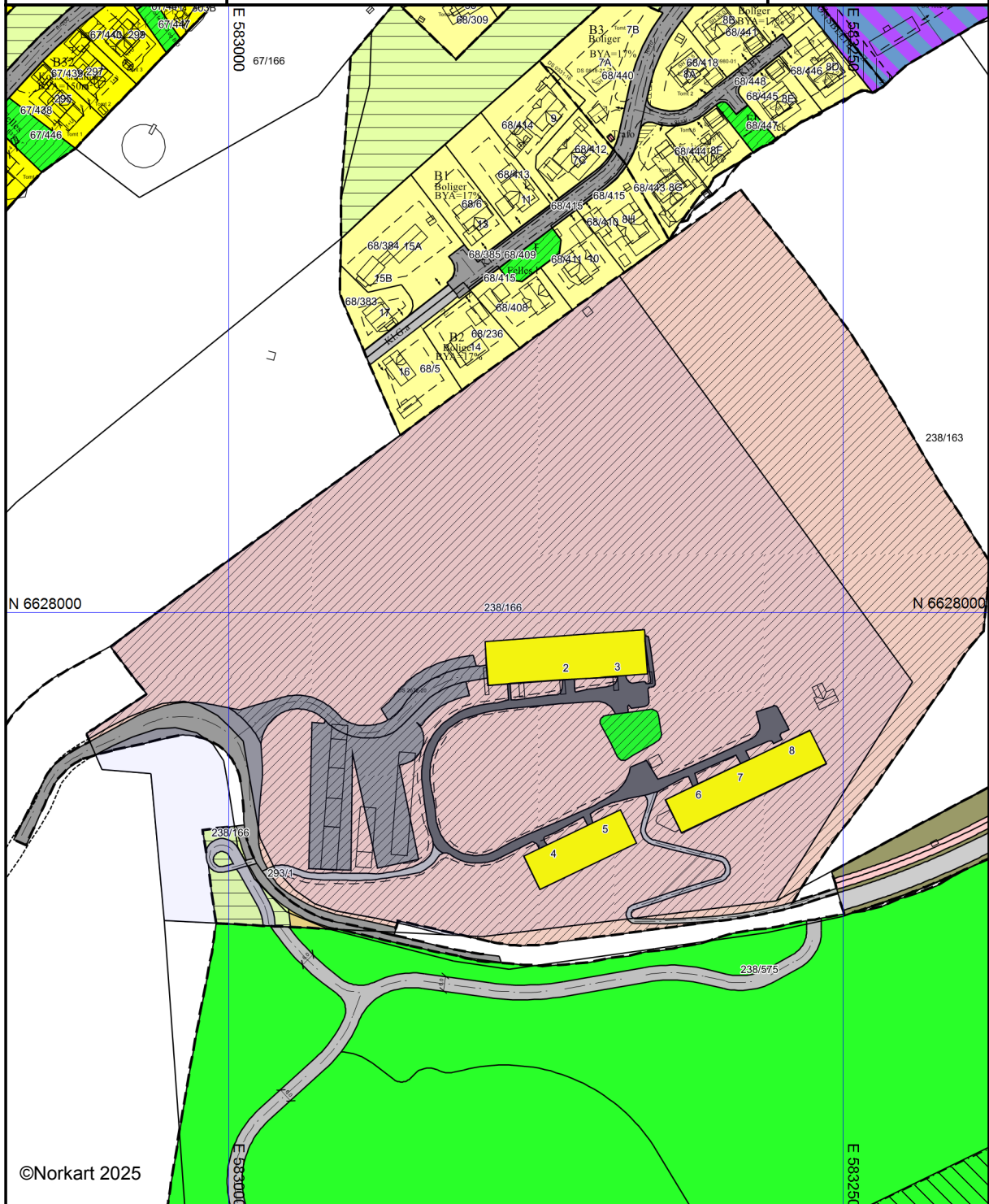
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/166/0/112
Adresse: Nilsemarka 6
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2025

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 kommunaltekniske anlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Kontor/Industri
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transo)
	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 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrænse
	Regulert tomtegrænse
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrænse
	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

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 benyttet 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

§ 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 tilstøtende vegers 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.

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.

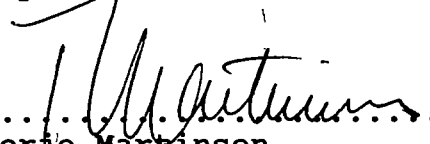
§ 9

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.

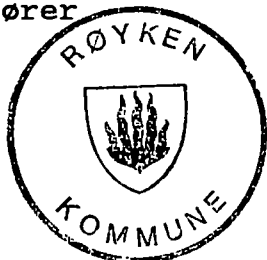
----- # -----

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





Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Asker kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Nilsemarka 6, 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

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 3 018 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 54 748 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 54 663 m ² BestemmelseOmrådenavn #4 KDP Slemmestad KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	97 m ²
KPHensynsonenavn	H370_2
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	36 237 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	30 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	15 462 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

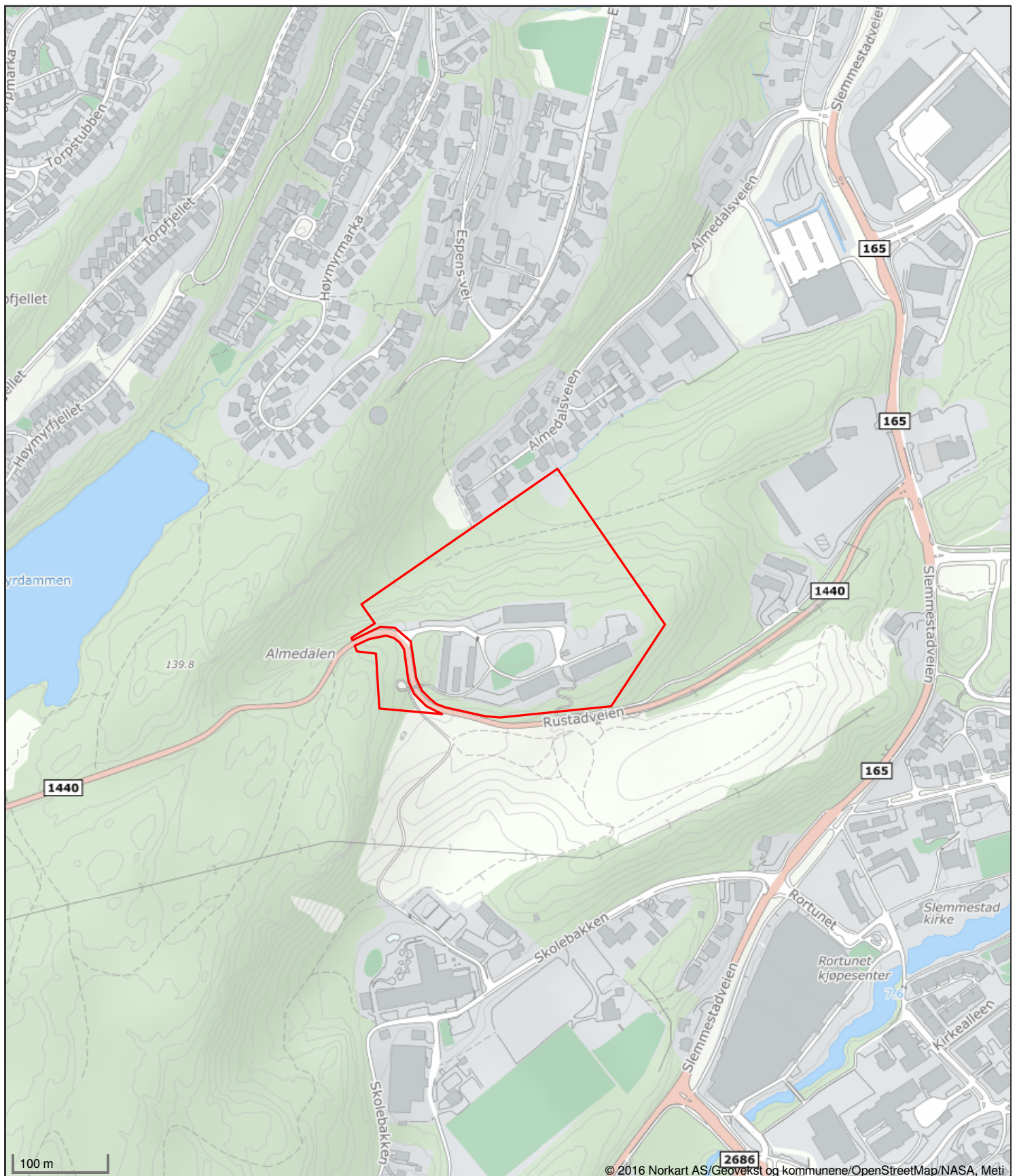
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 109 m ²
	Formål Friluftsområde
	Delareal 65 m ²
	Formål Friluftsområde
	Feltnavn FR 4
	Delareal 259 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 44 m ²
	Formål Annet spesialområde
	Feltnavn SP 6
	Utdyp. Hoppbakke
	Delareal 354 m ²
	Formål Friluftsområde
	Feltnavn F
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	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	389 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	309 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Privat fellesareal
	Delareal	2 421 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	676 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	409 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	2 810 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	42 977 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Privat felles areal
	Delareal	353 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	1 473 m ²
	Formål	Annet trafikkområde
	Utdyp.	Privat felles vei

Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/166//





Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/166/0/112

Adresse: Nilsemarka 6

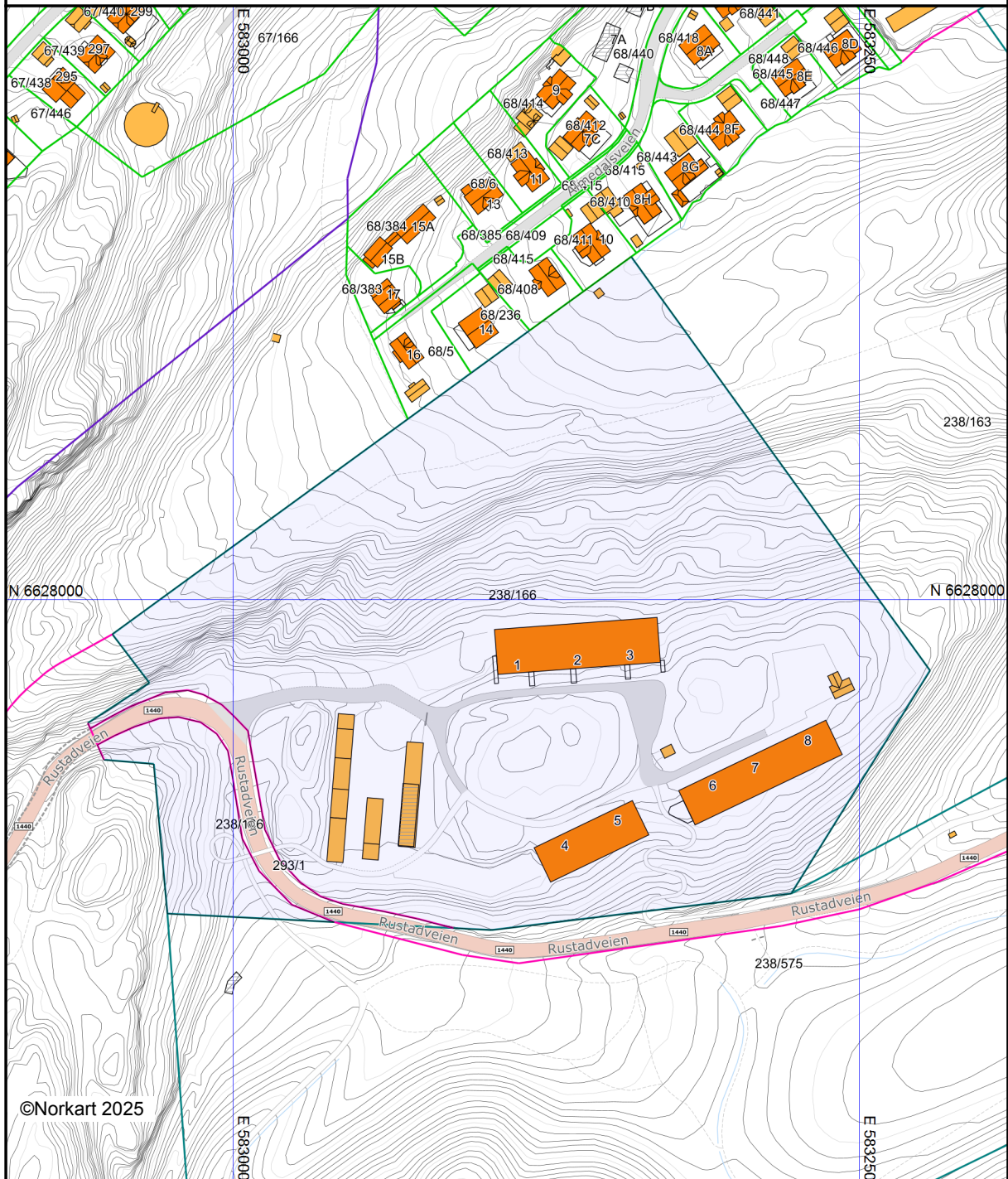
Dato: 06.05.2025

Målestokk: 1:2500



UTM-32

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



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Nilsemarka 6, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 826,82 kr
Renovasjon	3 704,50 kr
Vann	3 646,50 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Bygning
i Røyken

A/S Norcem,
avd. Sløttestad,
3470 Sløttestad.

Journalnr.

79/71

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Hilsenmarka" gnr. 38 bnr. 1"
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk nr. 3
Byggherre	A/S Norcem, avd. Sløttestad
Byggemelder	A/S Selvaagbygg v/Per Gustav Støttes
Ansvarshavende	Overing. Knut Menrad-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).

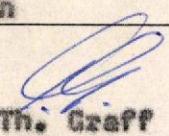
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Ingen.

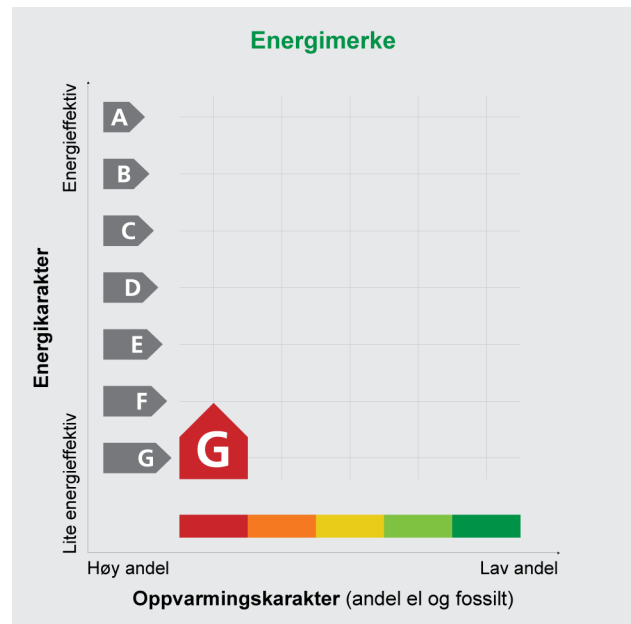
Røyken bygningseksen

den 9. februar 1973.


Th. Graff
avd. ing.

Adresse	Nilsemarka 6
Postnr	3470
Sted	SLEMMESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	238
Bnr.	166
Seksjonsnr.	112
Festenr.	
Bygn. nr.	161024406
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1353113
Dato	28.01.2022

Innmeldt av Elisabeth Emanuelsen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 010 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 010 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1972

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 81

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nilsemarka 6

Postnr/Sted: 3470 SLEMMESTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0403

Dato: 28.01.2022 10:12:43

Energimerkenummer: A2022-1353113

Ansvarlig for energiattesten: Elisabeth Emanuelsen

Energimerking er utført av: Elisabeth Emanuelsen

Gnr: 238

Bnr: 166

Seksjonsnr: 112

Festenr:

Byggnr: 161024406

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.