NORDVIK

Nilsemarka 5

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Nilsemarka 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 2-roms selveierleilighet oppgradert i 2020 - Stor balkong og flott utsikt - Parkering - Sentral og usjenert

Prisantydning	**3 100 000,-**
Omkostninger	**79 250,-**
Totalpris	**3 194 719,-**
Fellesgjeld	**15 469,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 221,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nilsemarka 5 - En lys og pen 2-roms selveierleilighet i 3. etasje med flott utsikt. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet og ligger i et rolig og usjenert område i Slemmestad. Fra leiligheten er det kort vei til servicefunksjoner, offentlig transport og flotte turmuligheter. Rortunet senter byr på en rekke servicetilbud som: Dagligvare, klesbutikker, frisør, Vinmonpolet, apotek og caféer. Kort vei til diverse barnehager, skoler og fjorden.
Lekeplass/ballplass inne på boligfeltet.

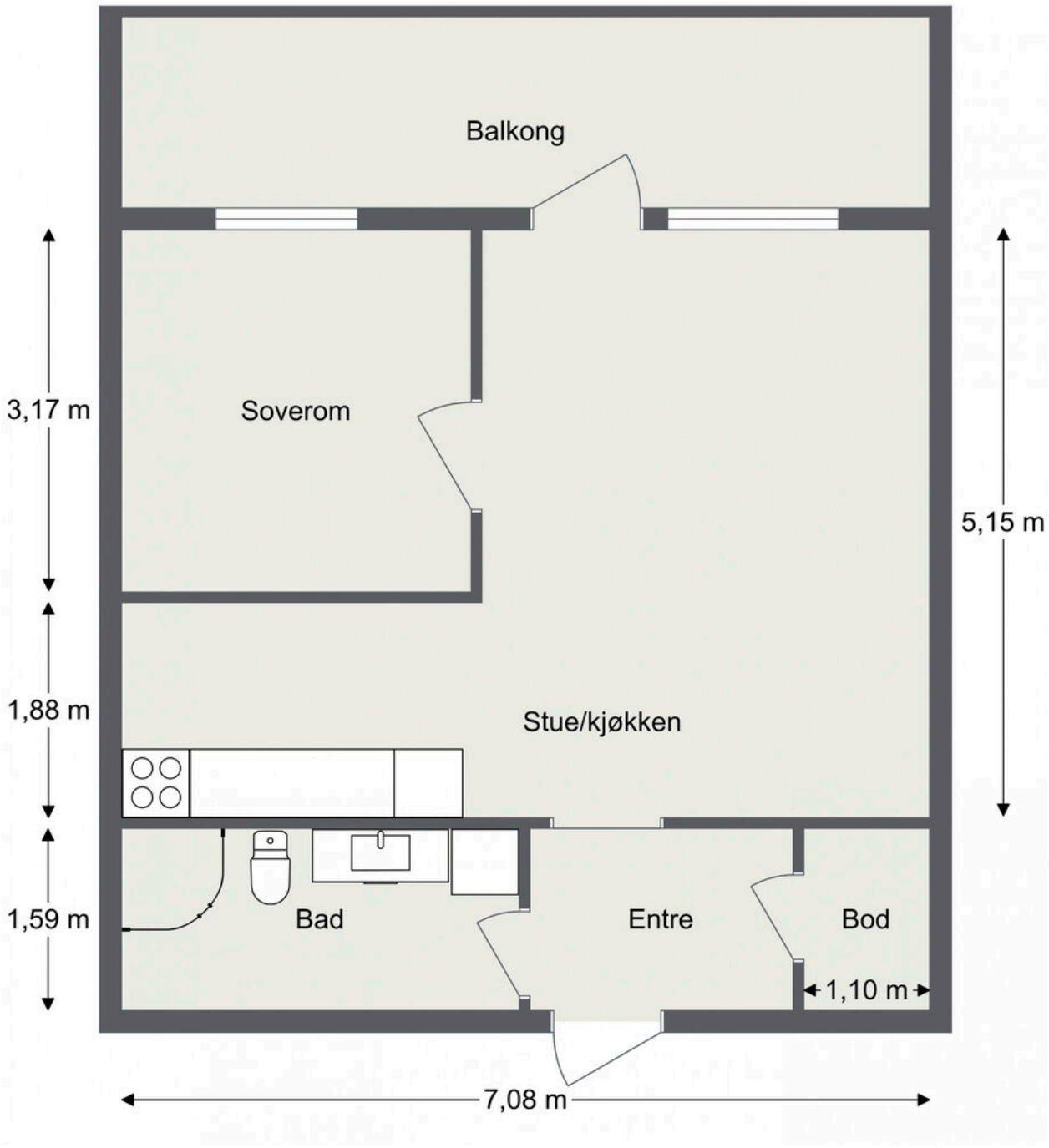
Kort fortalt:
Attraktiv og sentral beliggenhet
Oppgradert overflater og kjøkken i 2020
Stor balkong på 12 kvm og flott utsikt
Parkering
Nærhet til fjorden og marka
Kort vei til offentlig kommunikasjon og servicetilbud
Innvendig bod og kjellerbod.

Velkommen til visning!

Planløsning

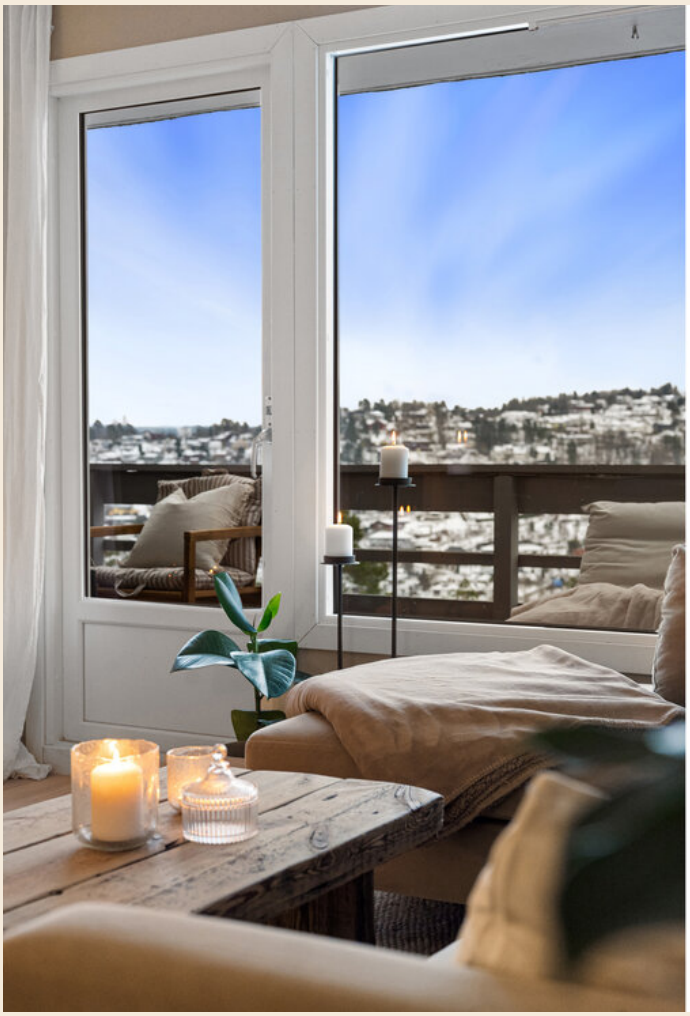
3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 50 kvm

Tyder




















LIVING IN BALI












HUGO














© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av E

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0009/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nilsemarka 5, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 238, bnr 166, snr 68 i Asker kommune

Selger
Simen Tjønnøy Hagevik

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
15 469,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 115 469,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
77 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
79 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 194 719,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 207 419,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Leiligheten inneholder:
- Entré
- Baderom
- Innvendig bod
- Stue med åpen løsning mot kjøkken
- Soverom
- Balkong

Leiligheten disponerer også en ekstern bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ - Velkommen inn!
Innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entré med fliser på gulv og malte flater på vegg/tak. Fra entréen er det adkomst til en praktisk bod og baderom.

BADEROM
Romslig flislagt baderom, med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, samt toalett og dusjhjørne. Baderommet har opplegg til vaskemaskin.

STUE/KJØKKEN
Pent og praktisk kjøkken med innredning fra 2020. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på gulv, malte flater på vegger og tak. Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og en flott utsikt. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe, TV-benk, spisebord og annet ønskelig møblement. På stuen er det laminat på gulv.

SOVEROM
Lyst og pent soverom med store vindusflater. Rommet har god plass til å innrede med dobbeltseng, nattbord og klesskap. Her er det laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

Parkering
Det følger med én utvendig parkeringsplass til leiligheten. Det er mulighet for å leie garasjeplass eller ekstra parkeringsplass av sameiet, dette går på ansiennitet. Maks 2 plasser pr leilighet.

Det er etablert felles ladeanlegg på området med fire elbilladere tilgjengelig for beboere.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:
Lagt fliser i entre og kjøkken. Sparklet og malt vegger. Ny innredning i kjøkken.

2025:
Utført El-kontroll.
2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det foreligger planer om et kommende prosjekt for balkongrehabilitering. Tiltaket vil kunne medføre økninger i fremtidige fellesutgifter.

Bygningssakkyndig
HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Støpt grunnmur.
- Yttervegger i isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong. Fasader med dels betongelementer og dels fasadeplater. Utvendige overflater mot balkonger er kledd med trepanel.
- Flatt yttertak tekket med papp/folie.
Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betongelementer.
- Etasjeskillere i betong.
- Dørcalling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Rekkverk og annen fallsikring: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.
-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
-Våtromsvegger - Bad: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne type konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Elektrisk oppvarming - Bad: Tilstandsvurderingen er gitt

basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- Ventilasjon - Bad: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtromsgulv - Bad: Det er registrert utilstrekkelig fall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Utbedringskostnad: kr. 70 000-120 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap
- Komfyr

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 790 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 221,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader drift: 3 229
Renter IN-lån: 95
Avdrag IN-lån: 301
TV/Internett: 376
Parkering inne: 220

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 13 626,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025 for kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 4 868,74 kr
Renovasjon: 4 095,60 kr
Vann: 4 661,85 kr
Sum: 13 626,19

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 782 995,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 131 981,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Nilsemarka Sameie, orgnr. 971 314 427

Om sameiet
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.
Dyrehold i blokkene skal godkjennes på forhånd ved at det sendes en søknad til styret som så tar stilling til søknaden.
Dugnad må påregnes.

Planlagt vedlikehold:
- Det foreligger planer om et kommende prosjekt for balkongrehabilitering. Tiltaket vil kunne medføre økninger i fremtidige fellesutgifter og mulig fellesgjeld. Melding fra styret jan 2026 ang balkongrehab:
"Vi arbeider på prosjekt stadiet og har ikke kostnadsoverslag. Det vil medføre en økning i felleskostnadene.
Andre vedlikeholdskostnader vil ikke endre fellesutgiftene i vårt budsjett for 2026, men med gamle bygg vet man aldri hva som kan dukke opp".

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Informasjon om fellesgjeld
Kr 15 469,-pr. 18.01.2026

Total gjeld for sameiet pr. 18.01.2026: 952 507,-
Rentesats er: 7,69% flytende
Andel saldo pr. 18.01.2026: 15 469,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 201 577,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 269 130,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6508643

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 748 kvm (Eiertomt)
Tomten består dels av naturtomt og dels av pent opparbeidede fellesarealer som gir et trivelig og barnevennlig bomiljø. Her finner du asfalterte gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, lekeapparater for barn, samt velstelte plenarealer og beplantning som bidrar til et grønt og innbydende uteområde. Området gir gode muligheter for både lek, rekreasjon og sosialt samvær i trygge omgivelser.

Kjøper må påregne at arealet på felles tomt er på 54 748 kvm, megler ikke har kontrollmål tomten. Informasjon er hentet fra matrikkelen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om eiendommens tomtestørrelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Slemmestad, et populært og familievennlig område som kombinerer det beste av rolige omgivelser, nærhet til sjøen og enkel tilgang til bymessige fasiliteter. Her bor du med kort vei til fjorden, flotte turområder og rekreasjon, samtidig som skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt servicetilbud ligger lett tilgjengelig i hverdagen.

Servicetilbud:
Leiligheten ligger i nærhet av Rortunet senter kun en kort spasertur unna. Senteret har et godt utvalg butikker og serveringssteder, inkludert vinmonopol, apotek, dagligvare, klesbutikker og den populære Café Kanel. Slemmestad handlepark ligger ca. fem minutter unna med bil og byr på ytterligere servicetilbud. I Gamle Slemmestad finner du blant annet bibliotek, spisesteder, legekontor og øvrige servicetilbud. For et enda bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud ligger Asker sentrum en kort kjøretur unna.

Aktivitet og fritid:
Området byr på varierte rekreasjonsmuligheter året rundt. I umiddelbar nærhet finner du Oslofjorden med badestrender og kyststier, samt Torvbråten med lysløype og preparerte skiløyper vinterstid. Sommerstid byr området på gode turveier i naturskjønne omgivelser. Slemmestad idrettspark tilbyr et bredt aktivitetstilbud

med fotballbaner, ballbinge, volleyballbaner, idrettshall og et aktivt idrettsmiljø gjennom Slemmestad IF.

Skoler og barnehager:
Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Det er kort vei til Kanvas-barnehage, Slemmestad barnehage og Slemmestad barneskole. Slemmestad ungdomsskole ligger i nærområdet og er synlig fra leiligheten, og Røyken videregående skole er også innenfor kort avstand. Boligen sokner til Slemmestad barneskole og Slemmestad ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon:
Kollektivtilbudet er svært godt, med gangavstand til bussholdeplass og ekspressbuss til Oslo i rushtiden. Fra Slemmestad Brygge går hurtigbåt til Aker Brygge, og det tar omtrent 15 minutter til Asker sentrum med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.02.1973.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan 062762756001. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/238/166/68:
20.12.1984 - Dokumentnr: 411109 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

20.01.2026 - Dokumentnr: 67922 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.11.1984 - Dokumentnr: 409391 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 432/88319
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 121 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 841526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:38 Bnr:166 Snr:68

01.01.2024 - Dokumentnr: 165399 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:238 Bnr:166 Snr:68

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. januar 2026

Megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Megler 2
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nilsemarka 5

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl....	13 min
276 elever, 16 klasser	1.1 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...	9 min
334 elever, 20 klasser	0.7 km
Bleiker videregående skole	14 min
460 elever, 32 klasser	8.4 km
Asker videregående skole	14 min
486 elever	8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Slemmestad Ankertunet	14 min
Rortunet Senter	15 min

Offentlig transport

Nilsemarka	3 min
Linje 295, 296	0.2 km
Heggedal stasjon	8 min
Linje L1	4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

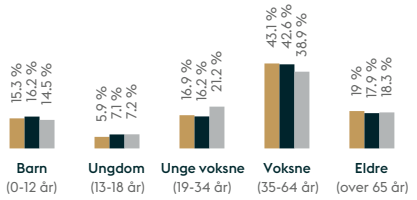
Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Slemmestad	11 min
Coop Extra Slemmestad	14 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Slemmestad idrettspark	10 min
Øvre Bjerkås ballplass	18 min
Feel24 Slemmestad	9 min
Actic Slemmestad	11 min

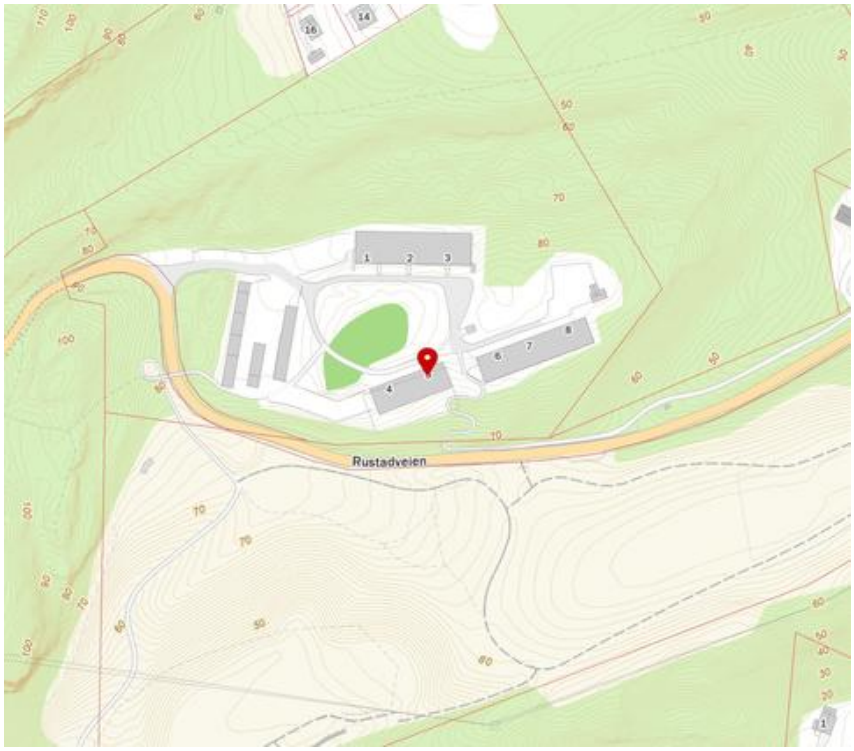
«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 81/100



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

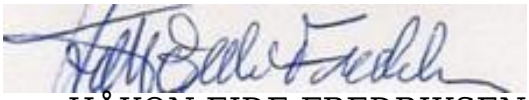
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NILSEMARKA 5, 3470 SLEMMESTAD

Gnr: 238 Bnr: 166 Seksjon: 68
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	15/01/2026
Utskriftsdato:	19/01/2026
Oppdragsnummer:	98776
Referansenr:	



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Toroms eierseksjon i boligblokk med ekstern boder på samme etasjeplan.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong. Fasader med dels betongelementer og dels fasadeplater. Utvendige overflater mot balkonger er kledd med trepanel. Flatt yttertak tekket med takpapp.
Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020.
Lagt fliser i entre og kjøkken. Sparklet og malt vegger.
Ny innredning i kjøkken.

2025:
Utført El-kontroll.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

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

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 3. etasje)
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 70 000 – 120 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 70 000 – 120 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Simen Tjønnøy Hagevik
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Simen Tjønnøy Hagevik , Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Beliggenhet:	Toroms eierseksjon beliggende i Slemmestad, i et veletablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Adkomst til bygningen fra asfaltert internvei på eiendommen. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong og meget god utsikt. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til eiendommen. Kort avstand til Rortunet kjøpesenter, samt øvrige forretninger og servicefunksjoner i Slemmestad. Bussholdeplass i nærheten. Fergeleie for hurtigbåt med forbindelser i Oslofjorden innen gangavstand. Sameiet har biloppstillingsplasser for tildeling. Mulighet for leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg etter ansiennitet i sameiet.
Om tomten:	Dels naturtomt og dels pent opparbeidet felles tomtegrunn med asfalterte gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, lekeapparater for barn, plenarealer og beplantning
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 238 Bnr: 166 Seksjon: 68
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	54748 m²
Eierbrøk seksjon:	432/88319
Hjemmelshaver:	Simen Tjønnøy Hagevik
Adresse:	Nilsemarka 5, 3470 Slemmestad
Sameiets navn:	Nilsemarka Sameie
Regnskapsfører:	USBL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Forretningsfører	19/01/2026	Fellespolise for sameiet. If skadeforsikring Polisenr. SP6508643	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	15/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1972

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	48	2	0	12
Sum bolig:	48	2	0	12
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Entré, Bod, Stue/kjøkken, Soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Støpt grunnmur.
- Yttervegger i isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong. Fasader med dels betongelementer og dels fasadeplater. Utvendige overflater mot balkonger er kledd med trepanel.
- Flatt yttertak tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betongelementer.
- Etasjeskillere i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på utført og godkjent el-kontroll er fremlagt.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Fliser på dekke. Overbygget av overliggende balkong.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk på balkong i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm
Åpning i rekkverk er målt til 13

Tilstandsvurdering: For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator.
Opplegg for oppvaskmaskin.Nisje i innredning med plass for komfyr.

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

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre og kjøkken.
Laminat i soverom og stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe i soverom med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1972
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere prospekt pusset opp i 1995/1997
Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall til sluk er kontrollert. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Gulvlist på dusj er limt til gulv, og lekkasjevann fra øvrige vannkilder i bad har ikke fri vei til sluk.

Tilstandsvurdering: Det er registrert utilstrekkelig fall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 70 000-120 000,-

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse:	Stråleovn på vegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i Vegg.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Tg 2: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkken. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi åpning under benkeskap er for smal til å komme til med verktøy.

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hagevik, Simen Tjønnøy	9578-5999-4-2787194	2026-01-14 22:35:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
45-0009/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nilsemarka 5, 3470 SLEMMESTAD

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Simen Tjønnøy Hagevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er planer om og renovere noen av balkongene i blokkene, men dem har ingen planer om og øke husleia.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0009/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hagevik, Simen Tjønnøy	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Hagevik, Simen Tjønnøy

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NILSEMARKA SAMEIE
Nilsemarka 1, 3470 SLEMMESTAD

VEDTEKTER
FOR NILSEMARKA SAMEIE

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

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.11.1984.

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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.

2.4. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4.1 Boder

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

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

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

2.4.2 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er kun tillatt å lade elektriske kjøretøy på anviste plasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5.4. Forsikring

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

5.5. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.6. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.7. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.8. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte følger de regler som er bestemt nedenfor i 7.4.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, blant annet styrets årsberetning, årsmøtets spesifiserte dagsorden og tid og sted. Innkallelsen skal også inneholde de enkelte seksjonseieres forslag til vedtektsendringer og andre innkommende saker til årsmøtet, såfremt styret har mottatt disse før fristen satt i 7.2. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og skal godkjennes av styret før møtet tar til. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

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

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

En valgperiode er på 2 år.

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

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

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

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

En valgperiode er på 2 år.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

13. VERNETING

Sameiets verneting er Drammen tingrett.

Vedtektene vedtatt 18/4-1985.

Korrigert:

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 budsjettert 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. Simpel 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 bland 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-LundahlInformasjon 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**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	7 690 799	6 161 354
Kortsiktiggjeld	-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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nilsemarka Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
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 lønnssystemet	180 000	0
5103 Lønn forrige forr.fører	353 864	560 662
5150 Påløpne feriepenger	21 600	0
5153 Feriepenger 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 lønnssystemet	2 400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	37 789	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	5 987	9 355
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	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 lønnssystemet	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 Snømåking/strøing/feiing	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 brannvernutstyr	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 nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Nilsemarka Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nilsemarka Sameie

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	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).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - "Tilf`en" i Nilsemarka sameie.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: USBL representant v/Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rikke Bjerke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Revisjonsberetningen var ikke klar til Årsmøtet. Det betyr at regnskapet må tas til godkjenning med forbehold om godkjenning av revisor.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Styrets årsmelding blir godt mottatt av årsmøte. Det er ønskelig for fremtiden at styret skriver enda mer om sitt arbeid, samt forteller noe om rollefordeling av oppgavene.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 301.000,- ble godkjent

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 budsjettert 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. Simpel 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 bland 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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 23

Antall blanke stemmer: 1

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.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå IN avtale, dersom det er interesse for å benytte seg av dette.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 4

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.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 24

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 2

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.

Vedtak:

Styrets reviderer sitt forslag og endring av ordensregler pkt. 5 godkjennes.

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

Skader på kjøretøy 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.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemmer: 1

6. Valg

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

Vedtak:
Valgt ble: Ann Kristin Hagaseth for 2 år.

Valgt ble: Stig Giskås for 2 år.

Valgt ble: Camilla Mikkelsen-Bakken for 2 år.

Valgt ble: Maria Eilertsen for 1 år.

Protokoll for Nilsemarka Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Kai Wille Holtan (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Rikke Bjerke (sign.)	13.05.2025

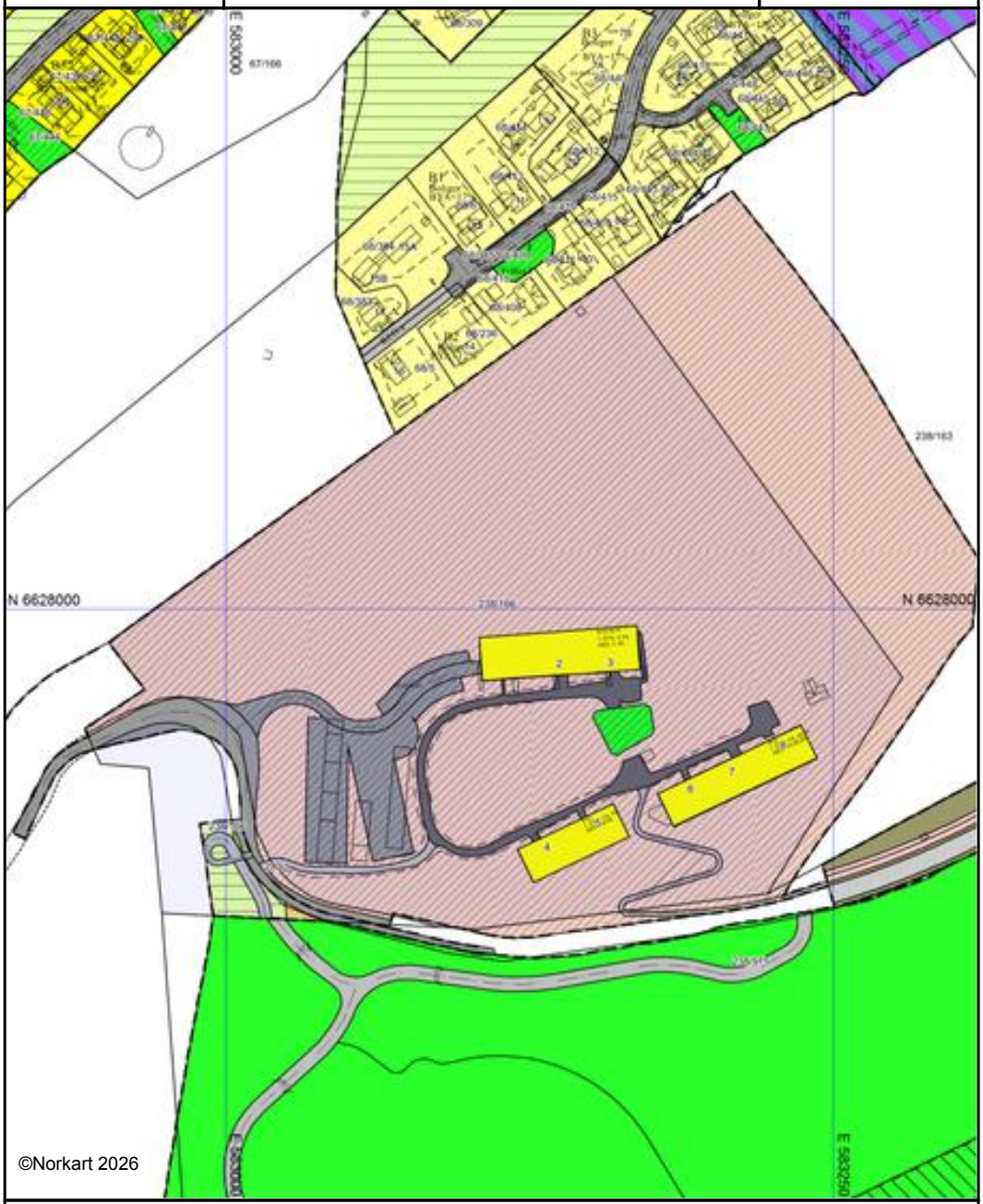
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/166/0/68
Adresse: Nilsemarka 5
Dato: 17.01.2026
Målestokk: 1:2500

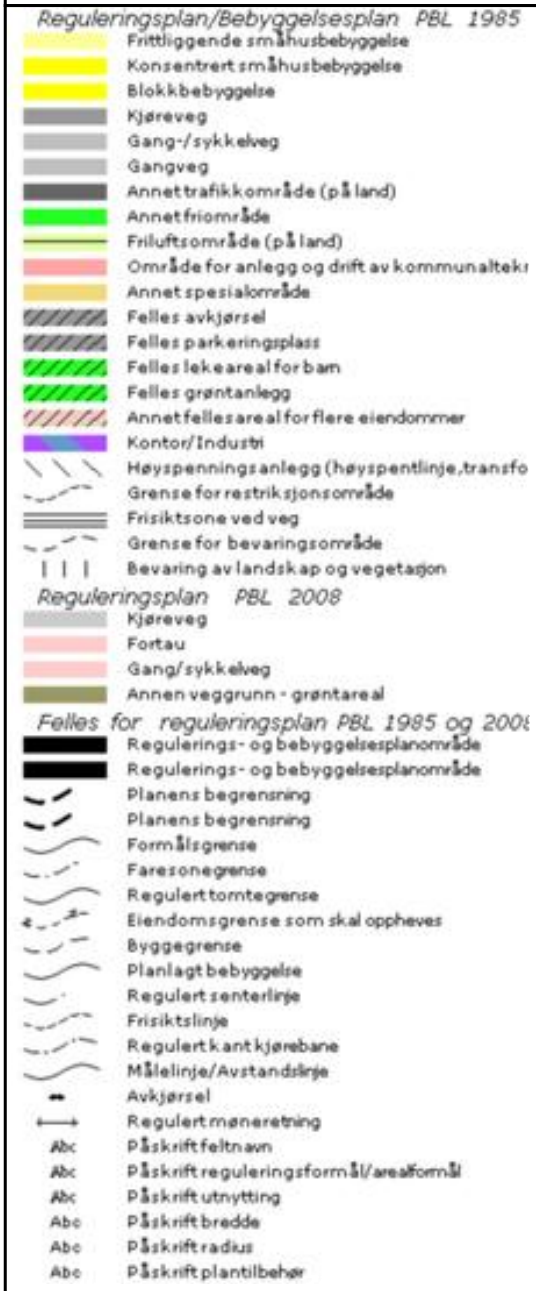
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

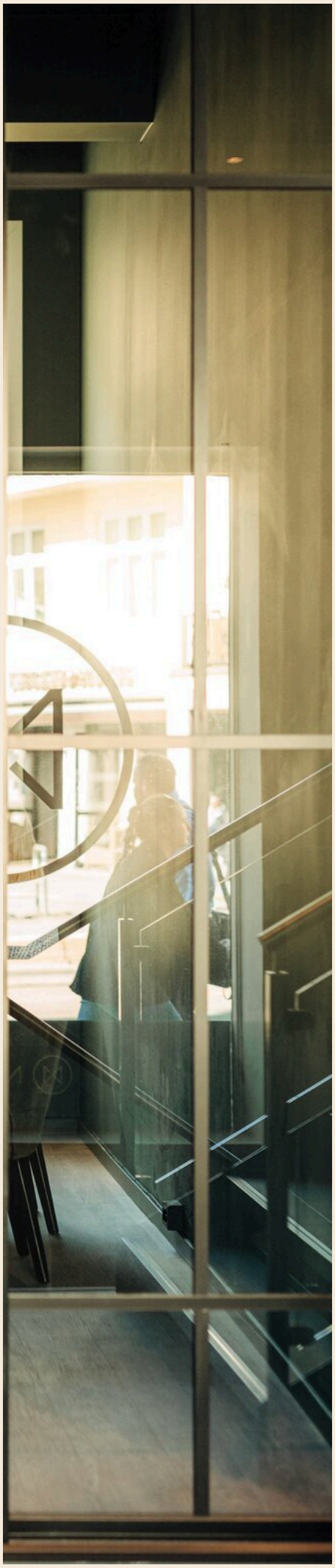
Tegnforklaring



Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.

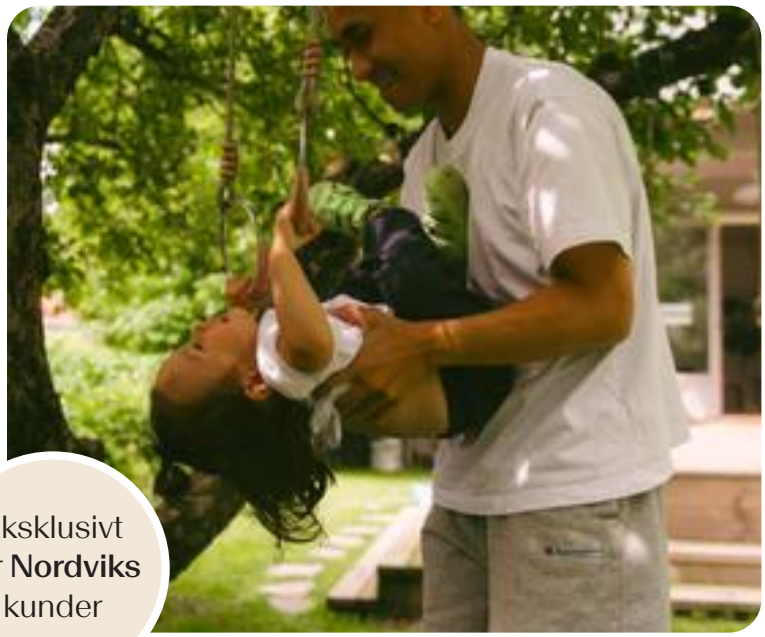


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0009/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nilsemarka 5 3470 SLEMMESTAD
Matrikkel: Gnr 238, bnr 166, snr 68 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638