Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD



PROPR.NO

Selger
Stig Are Sara
47065003

Prisantydning
4 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 238 Bnr. 166 Snr. 36

Sentral, attraktiv og lekker 3-roms selveierleilighet med høy standard og 2 balkonger

PRISANTYDNING
kr 4 690 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 239 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 885 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 475 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
100kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
104kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
19kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
54 748kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1972


DIPLOM
Sterling Cosmetic Co.









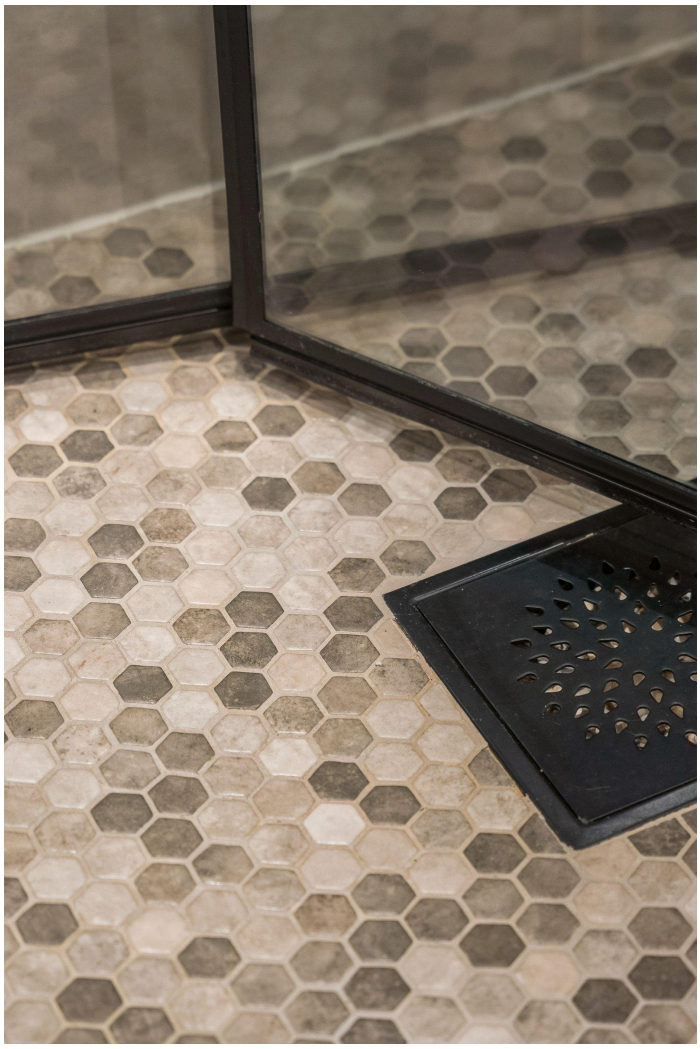























EXTRA VIRGIN OLIVE OIL




WHAT



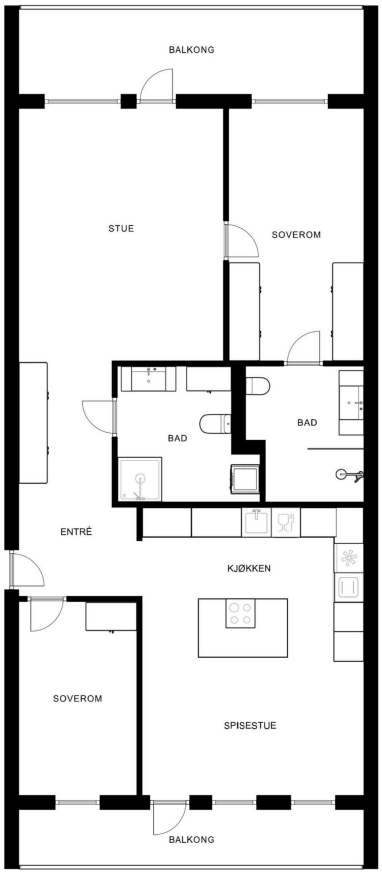












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Leiligheten er gjennomgående, har en høy standard og er ideell for de som ønsker en innflyttingsklar, moderne, trygg og komfortabel bolig. Den har gjennomgått en full renovering med ekstra isolasjon i yttervegger og varme i alle gulv, samt nytt elektrisk anlegg og nytt rør i rør system. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er av stillegående og høy kvalitet.
Med 100 kvm gir den god plass til familie eller par. Leiligheten har en rekke praktiske fasiliteter som alarm, balkong/terrasse med flott utsikt, bredbåndstilknytning, kabel-tv, lademulighet for elbiler, p-plass. I tillegg har boligen vaktmestertjeneste for ekstra trygghet.

Beliggenhet

Nilsemarka i Slemmestad er et rolig og naturskjønt nabolag som passer perfekt for de som liker å bo nært skog og mark. Eneboligen ligger omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Nilsemarka er preget av rolig og godt naboskap, og byr på en avslappet atmosfære.

I tillegg til den naturskjønne beliggenheten, har nabolaget også gode fasiliteter som barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg i nærheten. Det er også enkelt å komme seg til sentrum av Slemmestad samt til nærliggende byer som Asker, Drammen og Oslo for ytterligere shopping- og kulturtilbud.

Alt i alt tilbyr boligen i Nilsemarka god utsikt over Oslofjorden og et fredelig og behagelig nabolag med naturen som nærmeste nabo, samtidig som man har tilgang til alt man trenger i hverdagen.

Annet

Felleskostnader inkluderer:
Felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles varmtvann, internett, kabel-tv og vaktmestertjenester som snømåking/strøing/feiing etc.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
117 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 840 kr (Omkostninger totalt)

---

4 819 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

ASKER kommune

gnr. 238, bnr. 166, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1387 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HK4074

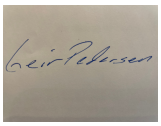
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédørfra byggeår og balkongdør i treverk med glass fra 2019.
Eier opplyser at sameiet har planer om å skifte ut ytterdører i nær fremtid, dato og år er ikke satt.
Det er utgang til balkong fra stue og kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med flislagt dekke. Rekkverket er utført i treverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat.
Eier opplyser at det er varmefolie i gulv.
Sparklet og malte gipsplater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Det er målt nivåforskjell i stue og soverom:
Stue: Nivåforskjell 6 mm
Soverom: Nivåforskjell 5 mm
Ifølge sameiet ble det gjennomført radonmåling i 2025, og måleresultatene var da under 100 Bq/m³ der målingen ble foretatt.
Beskrivelse av hvor dette var, er ikke forelagt.
Malte glatte dører i trekarm

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Det opplyses av eier at badene ble totalrehabilitert i 2023.
Arbeidene skal være utført av InBygg AS. Eier har fremlagt dokumentasjon bestående av fotodokumentasjon fra utførelsen, sjekklister og FDV-dokumentasjon. Dokumentasjonen er ikke kontrollert utover fremlagt materiale.
InBygg AS gir 10 års garanti på tett bad. Garanti gjelder kun om anvisninger for ettersyn, drift og vedlikehold
følges.
Veggene har fliser, og himlingen har malte plater.
Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 35 mm fra overkant flis ved terskel til overkant sluk, hvilket vurderes å gi tilfredsstillende avrenning mot sluk.
Badet hadde ferdiglagt våtromsplater (Wedi) montert ved oppstart.
Det er benyttet Mappei slukmansjetter
og rørmansjetter.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle skjøter og overganger på våtromsplatene.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i alle innvendige og
utvendige hjørner. Membran benyttet er Mappei Mapelastic 2-komponent for vantetting av vegger
og gulvflater.
Mappei 2-komponent membran.
Mappei smøremembran
VR tettebånd 10 cm opp mot vegg og over terskel.
Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og helstøpt servant, dusjhjørne med glassvegg samt vegghengt toalett
Mekanisk avtrekk
Det er ikke utført hulltaking i våtrommene. Bakgrunnen for dette er at badene er opplyst oppført/rehabilitert i 2023, og at det er fremlagt dokumentasjon bestående av bilder fra utførelsen, produktdata og annen relevant dokumentasjon. I tillegg opplyses det at arbeidene er omfattet av en 10-årig garanti fra utførende foretak, hvorav cirka 7 år gjenstår på befaringstidspunktet.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Det opplyses av eier at badene ble totalrehabilitert i 2023.
Arbeidene skal være utført av InBygg AS. Eier har fremlagt dokumentasjon bestående av fotodokumentasjon fra utførelsen, sjekklister og FDV-dokumentasjon. Dokumentasjonen er ikke kontrollert utover fremlagt materiale.
InBygg AS gir 10 års garanti på tett bad. Garanti gjelder kun om anvisninger for ettersyn, drift og vedlikehold
følges.
Veggene har fliser, og himlingen har malte plater.
Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 25 mm fra overkant flis ved terskel til overkant sluk, hvilket vurderes å gi tilfredsstillende avrenning mot sluk.
Badet hadde ferdiglagt våtromsplater (Wedi) montert ved oppstart.
Det er benyttet Mappei slukmansjetter
og rørmansjetter.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle skjøter og overganger på våtromsplatene.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i alle innvendige og
utvendige hjørner. Membran benyttet er Mappei Mapelastic 2-komponent for vantetting av vegger
og gulvflater.
Mappei 2-komponent membran.
Mappei smøremembran
VR tettebånd 10 cm opp mot vegg og over terskel.
Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og helstøpt servant, dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk
Det er ikke utført hulltaking i våtrommene. Bakgrunnen for dette er at badene er opplyst oppført/rehabilitert i 2023, og at det er fremlagt dokumentasjon bestående av bilder fra utførelsen, produktdata og annen relevant dokumentasjon. I tillegg opplyses det at arbeidene er omfattet av en 10-årig garanti fra utførende foretak, hvorav cirka 7 år gjenstår på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er levert av Epoq og har slette fronter samt heltre benkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenøy med integrert platetopp og nedfelt avtrekksvifte. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er etablert vannstopper i kjøkkeninnredningen som sikkerhet mot lekkasjer fra vanninstallasjonene.
Ventilasjonsløsningen over kokesonen er integrert i platetoppen. Avtrekket er utført som resirkulasjonsanlegg med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system. Ifølge eier ble røropplegget fornyet i 2023. Fordelerskapet er plassert på badet, og lekkasjevann fra skapet er ført synlig til våtrommet i henhold til prinsippet for rør-i-rør-installasjoner
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite

Beskrivelse av eiendommen

rør).
Leiligheten har ventil i stue samt luftespalter i vinduene på soverom og i stue. Badet har avtrekk via felles ventilasjonskanal. Det er ikke opplyst hvilket ventilasjonssystem sameiet er tilknyttet, og eventuelt felles ventilasjonsanlegg har ikke vært gjenstand for nærmere undersøkelse eller funksjonskontroll av undertegnede
Boligen forsynes med varmtvann fra sameiets felles varmtvannsanlegg. Anlegget er plassert utenfor boenheten og var ikke tilgjengelig for undersøkelse ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert.
Eier opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023. Dokumentasjon for arbeidene er ikke nærmere vurdert utover de opplysninger som er gitt ved befaringen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

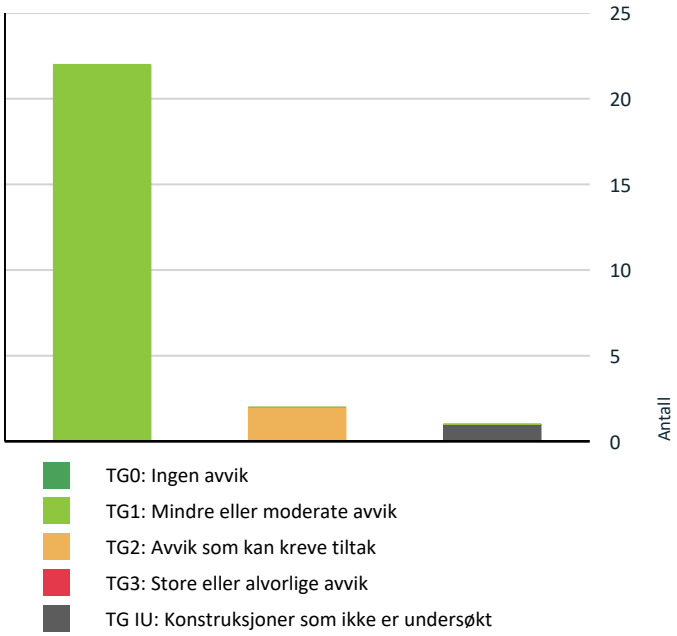
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering/oppgradering	Leiligheten ble vesentlig modernisert i 2023. Oppgraderingen omfattet utskifting av røropplegg og elektrisk anlegg, fornyelse av overflater, utforing og tilleggsisolering av yttervegger med 50 mm, etablering av nytt bad og nytt kjøkken, samt avretting av gulv og installasjon av varmefolie

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédørfra byggeår og balkongdør i treverk med glass fra 2019.
Eier opplyser at sameiet har planer om å skifte ut ytterdører i nær fremtid, dato og år er ikke satt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er utgang til balkong fra stue og kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med flislagt dekke. Rekkverket er utført i treverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat.
Eier opplyser at det er varmefolie i gulv.

Årstall: 203 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklet og malte gipsplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

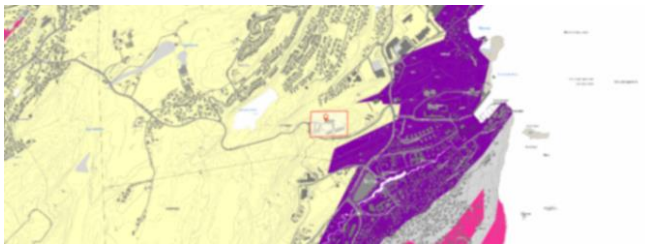
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Det er målt nivåforskjell i stue og soverom:
Stue: Nivåforskjell 6 mm
Soverom: Nivåforskjell 5 mm



Radon

Beskrivelse

Ifølge sameiet ble det gjennomført radonmåling i 2025, og måleresultatene var da under 100 Bq/m³ der målingen ble foretatt. Beskrivelse av hvor dette var, er ikke forelagt.



Boligen ligger i ett område med moderat til lav radon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører i trekarm

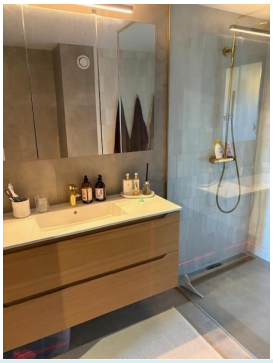
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av eier at badene ble totalrehabilitert i 2023. Arbeidene skal være utført av InBygg AS. Eier har fremlagt dokumentasjon bestående av fotodokumentasjon fra utførelsen, sjekklister og FDV-dokumentasjon. Dokumentasjonen er ikke kontrollert utover fremlagt materiale.
InBygg AS gir 10 års garanti på tett bad. Garanti gjelder kun om anvisninger for ettersyn, drift og vedlikehold
følges.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, og himlingen har malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 35 mm fra overkant flis ved terskel til overkant sluk, hvilket vurderes å gi tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



høyde ved terskel



høyde ved sluk

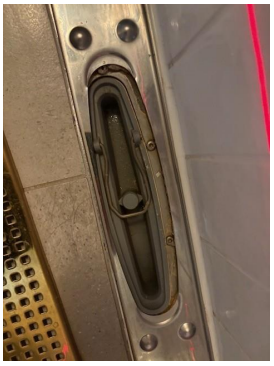
ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet hadde ferdiglagt våtromsplater (Wedi) montert ved oppstart. Det er benyttet Mappei slukmansjetter
og rørmansjetter.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle skjøter og overganger på våtromsplatene.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i alle innvendige og
utvendige hjørner. Membran benyttet er Mappei Mapelastic 2-komponent for vantetting av vegger
og gulvflater.
Mappei 2-komponent membran.
Mappei smøremembran
VR tettebånd 10 cm opp mot vegg og over terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og helstøpt servant, dusjhjørne med glassvegg samt vegghengt toalett

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommene. Bakgrunnen for dette er at badene er opplyst oppført/rehabilitert i 2023, og at det er fremlagt dokumentasjon bestående av bilder fra utførelsen, produktdata og annen relevant dokumentasjon. I tillegg opplyses det at arbeidene er omfattet av en 10-årig garanti fra utførende foretak, hvorav cirka 7 år gjenstår på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av eier at badene ble totalrehabilitert i 2023. Arbeidene skal være utført av InBygg AS. Eier har fremlagt dokumentasjon bestående av fotodokumentasjon fra utførelsen, sjekklister og FDV-dokumentasjon. Dokumentasjonen er ikke kontrollert utover fremlagt materiale.
InBygg AS gir 10 års garanti på tett bad. Garanti gjelder kun om anvisninger for ettersyn, drift og vedlikehold
følges.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, og himlingen har malte plater.

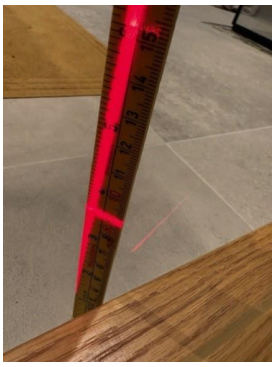
ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 25 mm fra overkant flis ved terskel til overkant sluk, hvilket vurderes å gi tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet hadde ferdiglagt våtromsplater (Wedi) montert ved oppstart. Det er benyttet Mappei slukmansjetter
og rørmansjetter.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle skjøter og overganger på våtromsplatene.
Det er benyttet Mappei VR tettebånd i alle overganger mellom gulv/vegg og i alle innvendige og
utvendige hjørner. Membran benyttet er Mappei Mapelastic 2-komponent for vantetting av vegger
og gulvflater.
Mappei 2-komponent membran.
Mappei smøremembran
VR tettebånd 10 cm opp mot vegg og over terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og helstøpt servant, dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommene. Bakgrunnen for dette er at badene er opplyst oppført/rehabilitert i 2023, og at det er fremlagt dokumentasjon bestående av bilder fra utførelsen, produktdata og annen relevant dokumentasjon. I tillegg opplyses det at arbeidene er omfattet av en 10-årig garanti fra utførende foretak, hvorav cirka 7 år gjenstår på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er levert av Epoq og har slette fronter samt heltre benkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenøy med integrert platetopp og nedfelt avtrekksvifte. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er etablert vannstopper i kjøkkeninnredningen som sikkerhet mot lekkasjer fra vanninstallasjonene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonsløsningen over kokesonen er integrert i platetoppen. Avtrekket er utført som resirkulasjonsanlegg med kullfilter

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system. Ifølge eier ble røropplegget fornyet i 2023. Fordelerskapet er plassert på badet, og lekkasjevann fra skapet er ført synlig til våtrommet i henhold til prinsippet for rør-i-rør-installasjoner

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventil i stue samt luftespalter i vinduene på soverom og i stue. Badet har avtrekk via felles ventilasjonskanal. Det er ikke opplyst hvilket ventilasjonssystem sameiet er tilknyttet, og eventuelt felles ventilasjonsanlegg har ikke vært gjenstand for nærmere undersøkelse eller funksjonskontroll av undertegnede

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen forsynes med varmtvann fra sameiets felles varmtvannsanlegg. Anlegget er plassert utenfor boenheten og var ikke tilgjengelig for undersøkelse ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023. Dokumentasjon for arbeidene er ikke nærmere vurdert utover de opplysninger som er gitt ved befaringen



Skap plassert i felles gang.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

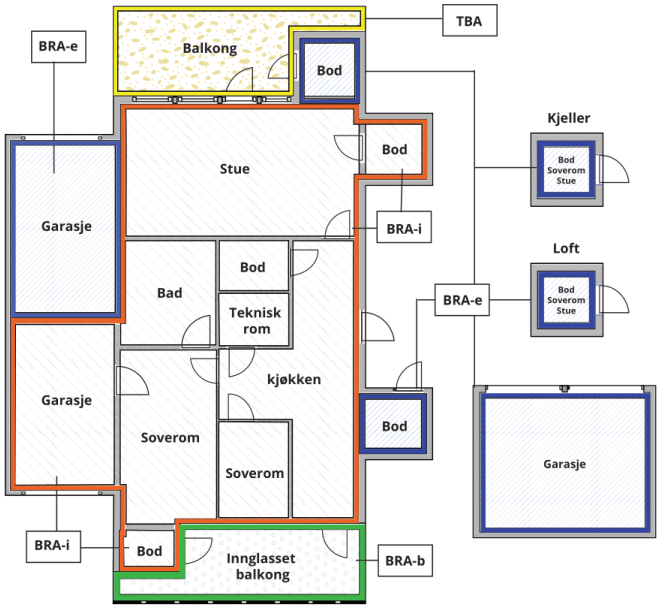
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	100			100	19
SUM	**100**				**19**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bad 2, stue, kjøkken		

Kommentar

Takhøyde ble målt til 2,36. normalhøyde skal være 2,40.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Stig Sara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	238	166		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nilsemarka 3

Hjemmelshaver
Sveum Grethe Hay, Sara Stig Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kort vei til skoler, barnehager samt marka med gode turmuligheter. Handlesenter i nær avstand. Gode kollektivforbindelser til Asker/Bærum/Oslo. Naturskjønne omgivelser samt kort vei til Slemmestad og Heggedal

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med felles grøntareal og adkomstareal, samt noen naturområder.
Fra tomten er det utsikt mot Slemmestad. Felles areal er opparbeidet med lekeplasser og asfalterte gangveier mellom blokkene. Gode adkomstforhold.
Bod i gang på ca 4 kvm

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nilsemarka 3	Nilsemarka 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022, 15.juni.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra November 2023, grunnet oppussing av leiligheten siden kjøp.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP6508643

Informasjon om selger

Selger

Sara, Stig Are

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fullrenovering av 2 nye bad. Vanntette plater og full membranbehandlig.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inbygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut hele det elektriske anlegget, automatsikringer etc

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikergruppen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alt av rør til nytt anlegg med rør i rør system.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Løvås Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovering av terrasser.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10155465

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stig Are Sara	**2026-09-10**

Identification

Stig Are Sara

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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

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

Styreleder fraværende – godkjent fravær

58 fremmøtte 30 fullmakter – 88 totalt

Sak 1 Konstituering

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

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

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

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

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

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

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

Sak 2 Saker til behandling

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

Noen sameiere har innvendinger, det nevnes blant annet:

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

Det blir spurt om hvorfor forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

Det etterlyses konkrete anbud

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

Flere spørsmål fremmes:

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

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

Det påpekes at Styret/usbl ikke fremmer beboernes interesser.

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

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

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

Man stiller spørsmål om man ønsker at folk skal flytte?

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

Det nevnes bekymring over at felleskostnadene allerede er for høye.

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

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

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

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

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

Noen sameiere har ikke tillit til USBL sine kalkyler

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

KL 19.20 man har enda ikke kommet til noen avstemming.

Spørsmål fra sameiere:

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

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

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

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

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

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

Avstemminger

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

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

Kl 19:39 avstemming starter

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

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

Kl 19.52 avstemning starter

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

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

Kl 20.15 avstemning starter

Denne saken må ha 51% for å bli vedtatt.

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

2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken

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

Skal styret da gjennomføre dette og hvordan?

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

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

KL 20.33 avstemning starter

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

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

2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

Det spørres om hva som ligger bak forslaget

Svar mistillit mot USBL

Det diskuteres frem og tilbake veien fremover

Kl 20.56 Avstemning starter

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

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

Styrets innstilling er lest høyt på forespørsel

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

Det diskuteres frem og tilbake

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

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

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

Møtet erklæres avsluttet.

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

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

Slemmestad/22.05.2026

Sted/Dato, signatur møteleder

Slemmestad 22/5-26 Joachim Karlsen

Sted/Dato, signatur seksjonseier



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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ann Kristin Hagaseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Bjørgo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Korrigert innkalling var rettidig publisert.

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

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

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmelding er vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

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

Avstemmingen gjelder også for sakene 5.2 og 5.3.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 25

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 3

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

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

Vedtak:

Saken falt etter avstemming i sak 5.1.

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

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

Vedtak:

Saken falt etter avstemming i sak 5.1.

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

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

(presisering til punkt 3 i vedtekter)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

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

Saken krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 9

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 43

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 9

5.6 Inngangsdører

Sameiet må vurdere om alle skal byttes samtidig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 40

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 8

5.7 Informasjonsplikt

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det er 3 kandidater

Barbara Kay Stormer stiller til gjenvalg

Maria S Eilertsen stiller til gjenvalg

Rita Haarbye stiller til valg som styremedlem

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

Valgt ble: Maria S Eilertsen for 2 år.

Protokoll for Nilsemarka Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Ordensregler for Nilsemarka Sameie



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INNKALLING 2026

Nilsemarka Sameie

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Nilsemarka, tilfluktsrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie. Innkalling korrigert 16.3.26

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

5.6 Inngangsdører

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret arbeider med å sikre og utvikle lekeplassene.

Det ble avholdt dugnad 26 april.

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

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

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

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

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

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

Board Report – Annual General Meeting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Mistillit til styreleder fra Zindy Roka

Mistillitsforslag mot styreleder Bjørn Martin Solberg.

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

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

Leilighetsprisene stuper om kapp med fraflyttingen herfra!

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

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

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

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

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

… Forteller Megler Andrè Stensrud meg i Dnb Eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg opplever det som skremselspropaganda når vi får presentert slike

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

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

Hilsen

Zindy Roka.

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

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

5.2 Mistillit til Styreleder fra Sofia Lundahl og Øystein Roseth

Følgende sak ønskes tatt opp til årsmøtet:

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

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

Mistilliten begrunnes særlig i følgende forhold:

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

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

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

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

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

1. Votering over mistillit til styreleder.

Mvh

Sofia Lundahl

Forslag til vedtak: Votering over mistillit til styreleder.

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

5.3 Mistillit til Styreleder fra Kjetil Haarbye

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

Forslag til vedtak: Mistillit mot styreleder.

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

5.4 Endring av vedtekter fra Sofia Lundahl

Forslag til vedtektspresisering – fordeling av kostnader ved rehabilitering av balkonger

(presisering til punkt 3 i vedtekter)

Bakgrunn

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

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

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

Hvorfor vedtektsfesting er viktig

Ved å ta dette inn i vedtektene:

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

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

Faktisk situasjon i sameiet

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

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

Rettslig utgangspunkt – Eierseksjonsloven

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

Samtidig åpner loven uttrykkelig for unntak.

I § 29 andre ledd heter det (forenklet):

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

Dette er et viktig poeng:

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

Hvorfor balkonger er et typisk og relevant unntak

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

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

En seksjon med to balkonger:

- får dobbelt bruksareal
- får dobbelt verdiforbedring ved rehabilitering

Å fordele balkongkostnader etter antall balkonger er derfor:

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

Hvorfor dette ikke er sammenlignbart med andre prosjekter

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

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

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

Garasjeanlegg

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

Balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

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

Avslutning

Dette forslaget:

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

Jeg håper årsmøtet vil støtte forslaget.

Sofia Lundahl

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende tillegg til vedtektene:

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

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

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

Her følger advokatens vurdering:

NOTAT VEDR. FORSLAG TIL ÅRSMØTE, 2026

BAKGRUNN

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

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

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

enkelte seksjon, uavhengig av sameiebrøk.

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

Dersom forslaget vedtas vil vedtektene pkt 3 få følgende tilføyelse:

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

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

MITT SYN PÅ SAKEN

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

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

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

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

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

Stemmekrav

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

Dersom forslaget blir vedtatt

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

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

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

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

Dersom forslaget ikke blir vedtatt

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

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

Med vennlig hilsen

Advokatkontoret i Usbl

Elisabeth Faanes

Advokat

5.5 Endring av avsetning til vedlikehold

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas

5.6 Inngangsdører

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

oppgradert dør og det vi har tidligere betalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Informasjonsplikt

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

Dette grunnet sakens økonomiske omfang.

Kjetil Haarbye

Forslag til vedtak: Saken vedtas.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det er 3 kandidater

Barbara Kay Stormer stiller til gjenvalg

Maria S Eilertsen stiller til gjenvalg

Rita Haarbye stiller til valg som styremedlem

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Nilsemarka Sameie

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

Balanse 2025 Nilsemarka Sameie

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

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Nilsemarka Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nilsemarka Sameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Nilsemarka Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nilsemarka Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Nilsemarka Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Nilsemarka Sameie består av 120 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

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

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

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

- Tiltak ...

- Tiltak ...
- Tiltak ...

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

Styrets arbeid

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2026

Nilsemarka Sameie

Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00

Nilsemarka, Tilfen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Nilsemarka Sameie

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

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

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

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

2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken

2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL

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

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

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

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

Følgende er medtatt i overslag:

– Miljøkartlegging

– Søknad arkitekt med fasade-endring

– Rive eksisterende balkonger

– Rive skillevegger

– Bygge opp nye balkonger

– Nye rekkverk iht dagens krav

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

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

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

Følgende er medtatt i overslag:

-Søknad arkitekt med fasade-endring

– Betongrehabilitering

– Nytt overflatebelegg

– Innfesting av stolper til rekkverk

– Nytt rekkverk

– Rømnings-dør/luke

– Branntekniskeprinsippersom f.ekskravrekkverk, skilleveggerog lukerer hensyntatt.

– Etableringavkatodiskbeskyttel

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

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

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

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

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

Følgende er medtatt i overslag:

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

– Nedsliping av alle konstruksjonsdeler

– Overflatebehandling med egnede produkter beskrevet fra betongkonsulent

– Sikring mot vanninntrenging rekkverksfester.

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

– Etablering av katodisk beskyttelse

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

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

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

2.4 Innmeldt sak - alternativ til balkongsaken

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

Et alternativ i avstemming om balkongsaken:

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

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

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

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

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

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

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

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

Når det gjelder forslag om 3 uavhengige firma til å foreta

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

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

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

2.5 Innmeldt sak: Si opp samarbeide med USBL

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstillig er at dette forslag forkastes.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

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

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

12. MAI. 2026

Sameie Nilsemarka
Vedlegg eo generalforsamling

20 mai 2026

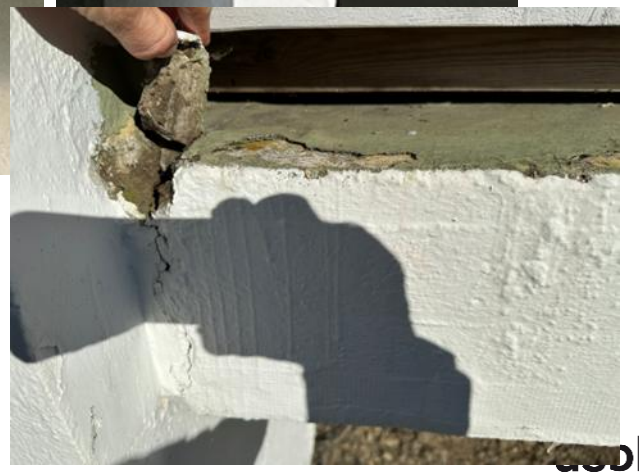


Vedlikeholdsprosjekt balkonger

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







Alternativer balkongrehabilitering Nilsemarka

Alternativ A

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

Alternativ B

- Betongrehabilitering av eksisterende balkonger. Samtidig medta utskifting av rekkverk og brannluker mellom balkonger.

Alternativ C

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

Kostnadsoverslag alternativer:

Prosjekt: Balkongrehabilitering Nilsemarka Sameie

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

Estimater

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

Alle tall er estimater og basert på dagens rentenivå

usbl

Alternativ A:
Fjerne eksisterende og etablere nye balkonger

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

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

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

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

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

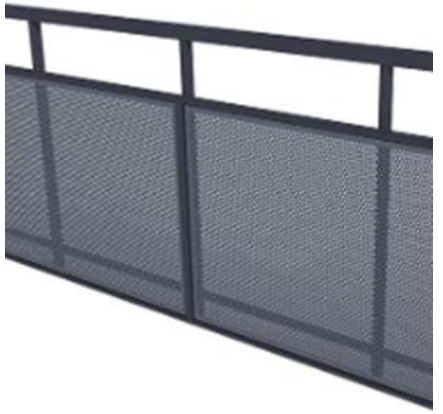
Dette alternativ gir også mulighet for å etablere kuldebro bryter mot leiligheter.

Alternativ A:
Eksempler.









Alternativ B:
Betongrehabilitering, nytt rekkverk og brannluker

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

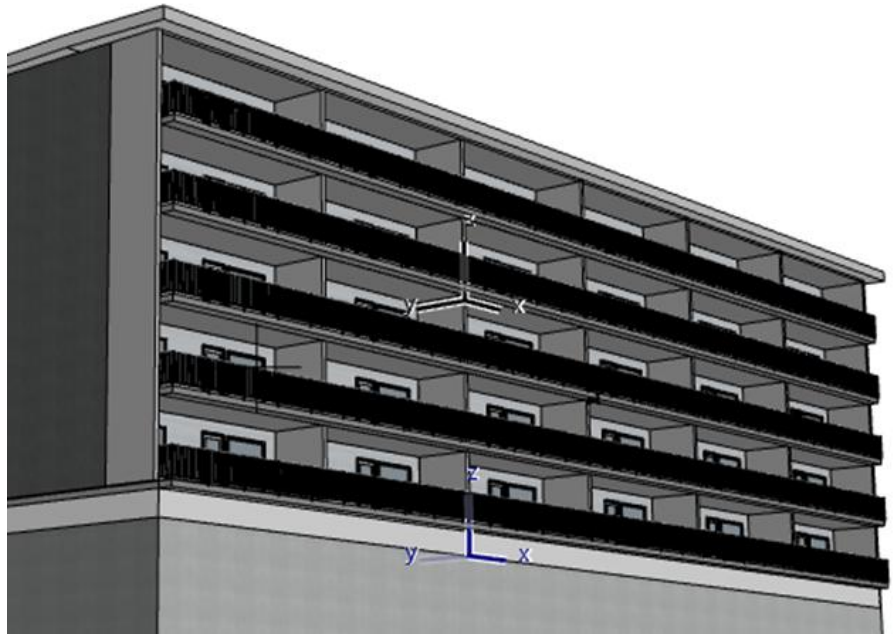
Ved betongrehabilitering må en påregne ny rehabilitering ca. hvert 10-15 år for å sikre at betongen er i forsvarlig tilstand.

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

usbl

Alternativ B:
Illustrasjoner (sort/hvitt dessverre)





Alternativ C:
Betongrehabilitering, minimum som er nødvendig å utføre

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

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

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

usbl

Alternativ C:
Illustrasjon

FØR



ETTER



Alternativ C:

Skissering av tiltak fra betongkonsulent. Utklipp fra rapport:

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



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



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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

NILSEMARKA SAMEIE
Nilsemarka 1, 3470 SLEMMESTAD

VEDTEKTER FOR NILSEMARKA SAMEIE

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

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.11.1984.

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4.1 Boder

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

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

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

2.4.2 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5.4. Forsikring

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

5.5. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.6. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.7. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.8. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

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

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

En valgperiode er på 2 år.

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

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

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

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

En valgperiode er på 2 år.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

13. VERNETING

Sameiets verneting er Drammen tingrett.

Vedtektene vedtatt 18/4-1985.

Korrigert:

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Nilsemarka Sameie	**Vår ref.:**	2494/36	**Fødselsdato eier:**	20.02.1976
Nilsemarka 3	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.10.1971
3470 SLEMMESTAD	**Eiere:**	Grethe Hay Sveum, Stig Are Sara		
Organisasjonsnr: 971 314 427	**Seksjonsnr:**	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 105**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 509
	Avdrag IN-lån	-538
	Renter IN-lån	137
	Avdrag IN-lån	538
	Renter IN-lån	-137
Tilleggsytelser:	TV/Internett	376
Objekt:	Parkering ute 73 (24941 - 73)	220

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 271 930,43	Klient gj. s. årsoppg.:	952 506

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937037931, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.09.2026: 7.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 14.09.2026: 780 245

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 31 844

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 22 074

Flytende rente

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 680
Annen formue:	90 990	Utgifter:	745		

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Nilsemarka Sameie	**Vår ref.:**	2494/36	**Fødselsdato eier:**	20.02.1976
Nilsemarka 3	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.10.1971
3470 SLEMMESTAD	**Eiere:**	Grethe Hay Sveum, Stig Are Sara		

Organisasjonsnr: 971 314 427

7: Pålydende

Seksjonsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	238/166 - seksjon:36
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6508643

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 238, Bruksnummer 166, Seksjonsnummer 36 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.09.2026 kl. 13.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.09.2026 kl. 13.09

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/658309-1/200 17.06.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 675 000
Omsetningstype: Fritt salg
SARA STIG ARE
FØDT: 20.02.1976 IDEELL: 1/2
SVEUM GRETHE HAY
FØDT: 19.10.1971 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/411077-1/90 20.12.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

1992/6687-1/90 07.05.1992 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIE
LØPENR: 1336461
Prioritet etter 80 % av lånetakst.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/1021974-1/200 07.09.2026 09:55 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/409391-109/90 01.11.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1010/88319
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 121 SEKSJONER

2020/841526-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 38 BNR: 166 FNR: 0 SNR: 36

2024/165399-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 238 BNR: 166 FNR: 0 SNR: 36

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NILSEMARKA

Arkiv 504.560-01

Plan datert 11.09-70, vedtatt av kommunestyret i sak 28/71 den 15.04-71, stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 27.05-71.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelses plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate avvik i plasseringen av bebyggelsen, innenfor den ramme planens intensjoner gir.

§ 3

Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4

Bygningsrådet kan kreve opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn i den utstrekning det ansees nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5

Kjørbare gangveier som er vist på planen skal være åpne for offentlig gangtrafikk. Biltrafikk bortsett fra utrykning, flytting og renovasjon tillates ikke.

§ 6

Området skal forsynes med fellesanlegg for radio og fjernsyn.

§ 7

Det tillates ikke satt opp gjerde eller annen form for innhegning uten etter bygningsrådets samtykke.

§ 8

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse bestemmelser.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 9

Mindre vesentlige endringer fra reguleringsplan og -bestemmelser kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av Bygningsloven. Jfr. § 117 nr. 1 i Bygningsloven av 18. juni 1965.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak 15.04-71 og kommunal- og arbeidsdepartementets stadfesting 27.04-71.

Røyken den 22.11-1996

.....
Terje Martinsen
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 462 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 54 748 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 30 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal	54 663 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#4 KDP Slemmestad
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	36 237 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	97 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_2
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	3 018 m^2
	Arealbruk	Grønnstruktur,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756001	
Navn	Nilsemarka	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.05.1971	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8522/062762756001_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 421 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	389 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	309 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Privat fellesareal
	Delareal	42 977 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Privat felles areal
	Delareal	2 810 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

	Delareal 676 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 353 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 409 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 1 473 m^2 **Formål** Annet trafikkområde **Utdyp.** Privat felles vei

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Id	062762756017
Navn	Slemmestad Idrettspark
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8583/062762756017_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 354 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** F
	Delareal 259 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 44 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Feltnavn** SP 6 **Utdyp.** Hoppbakke
	Delareal 109 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 65 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FR 4

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLEMMESTAD IDRETTSPARK

Byggeområde for almennyttig formål.

§ 1 A1 For område A1 skal det oppføres idrettshall som har tilknytning til idrettsanlegget.

§ 2 A2 På område A2 skal det oppføres klubbhus, barnehage og bygninger som har tilknytning til driften av idrettsanlegget.

§ 3 Byggeområde for offentlig område.

For område O1 skal det oppføres bebyggelse for barn/ungdom eller skoleformål, eller annen offentlig service med tilhørende anlegg.

§ 4 Trafikkområder.

Offentlig parkering P1.
Denne parkeringsplass skal benyttes som parkeringsplass for personell ansatt på ungdomsskolen. Plassen kan utenom skoletida benytt som parkeringsplass i forbindelse med idrettsarrangement.

§ 5 Kjørbar gangvei.

Denne gangvei kan benyttes for biler i forbindelse med transport til idrettsanleggene og til området A1.

Gangvei skal anlegges langs Skolebakken fra ungdomsskolen til veikryss ved Slemmestadveien.

§ 6 Friområde F1.

Dette området skal benyttes som lysløype.

§ 7 Friluftsområder.

Rydding av skog og vegetasjon. Dette bør bare skje etter nærmere avtale med kommunegartneren.

§ 8 Felles adkomster.

FA1 skal være adkomst til eiendommene 38/401, 38/400 og 38/374.

FA2 skal være adkomst til eiendommene 38/86 og 38/87.

FA3 skal være adkomst til eiendommene 39/69, 39/70, 39/71, 39/72, 39/67, 39/68, 39/73, 39/66 og 39/65.

FA4 skal være adkomst til eiendommen 38/64.

FA5 skal være adkomst til eiendommen 39/361.

Felles adkomst skal eies og vedlikeholdes av de respektive bruker

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 9 Boligområder B1, B2, B3.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med maks. gesimshøyde satt til 7 m.

2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens area

3. Bebyggelsen skal ha åpen villamessig karakter.

4. Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, skal søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.

Det kreves 1 garasjeplass og 2 parkeringsplasser på hver tomt. Garasjer som legges parallelt med veien kan dersom forholdene ligger til rette for det, plasseres i en avstand på 4 m fra veikant.

§ 10 Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Vide at bygningen i sammenhørende husgrupper får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale.

b) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå - gjerde i ikke sikthindrende utførelse kan tillates opp til 80 cm over de tilstøtende vegers nivå.

c) Eksisterende naturkvaliteter som verdifull vegetasjon og terrengformer skal søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv.*

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr.1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. *I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.*

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

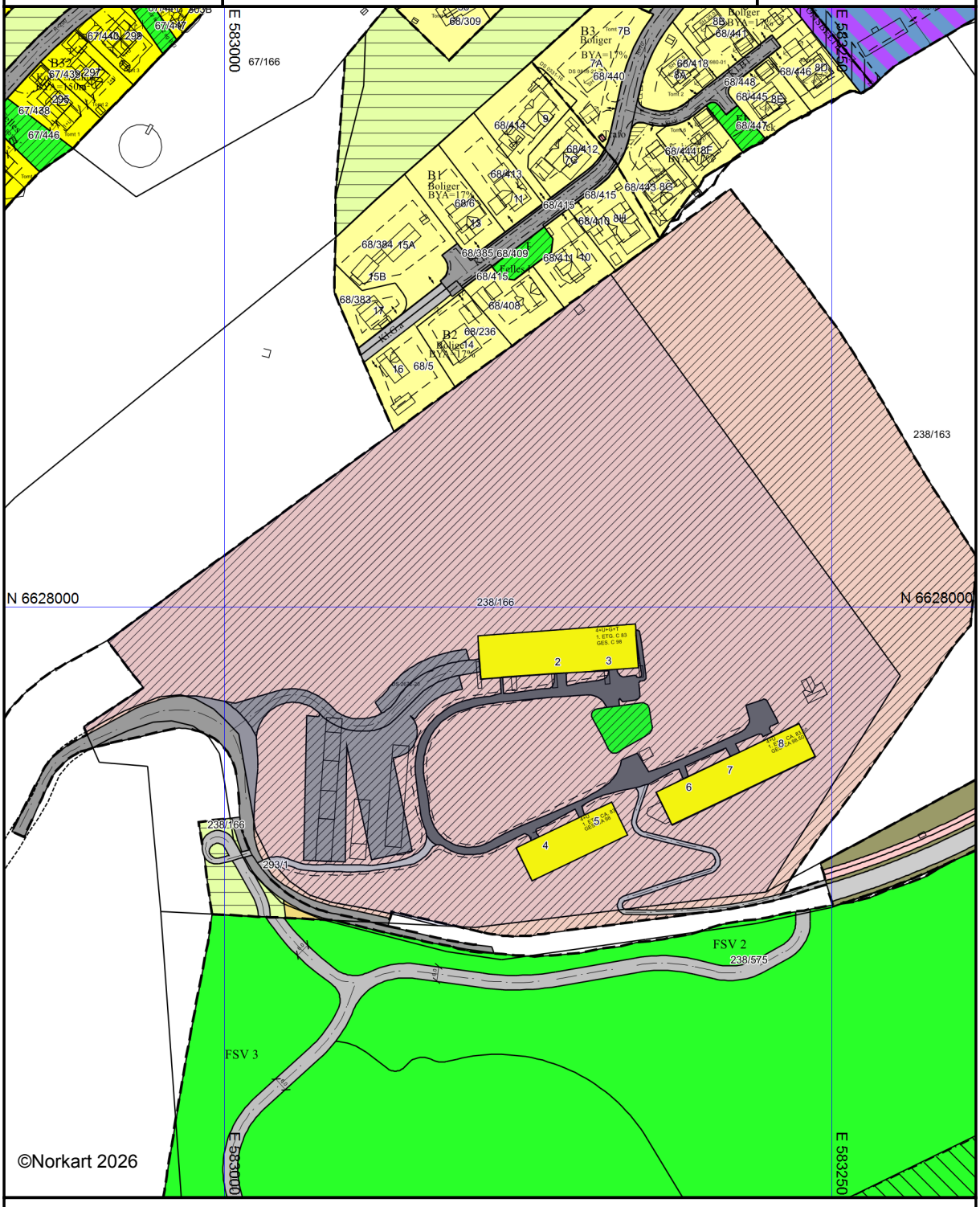
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/166/0/36
Adresse: Nilsemarka 3
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Bygningskontrollen
i Røyken

A/S Norcem,
avd. Slemmestad,

3470 Slemmestad.

Journalnr.
78/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Nilsemarka" gnr. 38 bnr.1
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk nr. 1 og 2
Byggherre	A/S Norcem, avd. Slemmestad
Byggemelder	A/S Selvaagbygg v/Per Gustav Stamnes
Ansvarshavende	Overing. Knut Monsrud-Hansen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

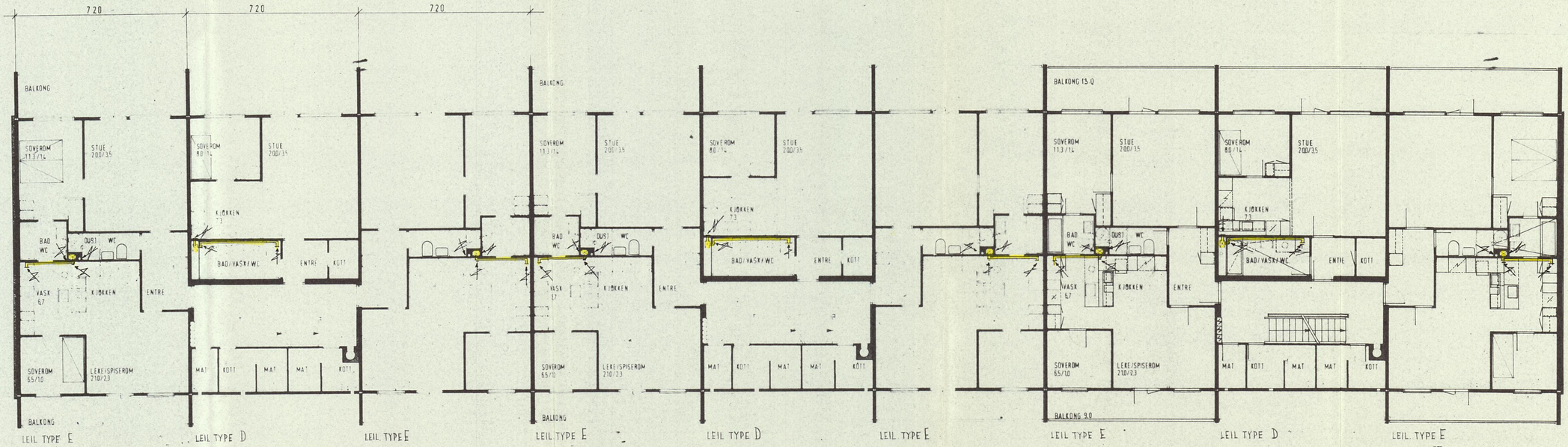
Merknader :

Ingen.

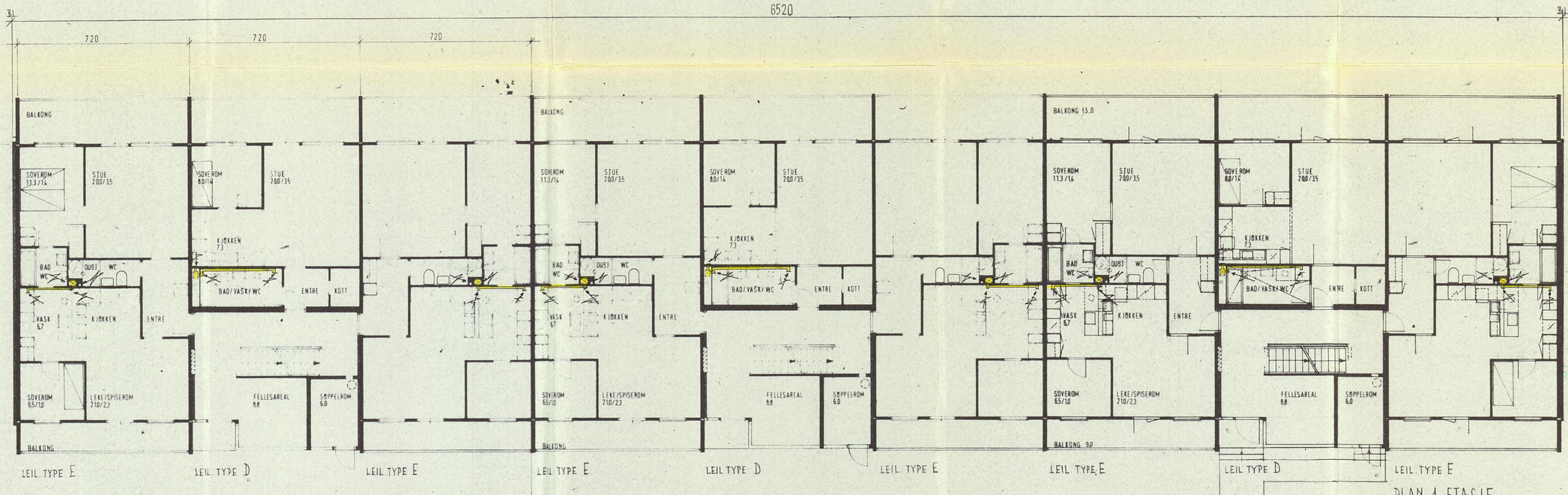
Røyken bygningsvesen den 9.februar 1973.

Th. Graff
avd. ing.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



PLAN 2. 3. 4. ETASJER



PLAN 1 ETASJE

ARKIV
TØYKEN BYGNINGSRÅD
28/12 1971. Sak nr. 504/71.

BYGNINGSRÅDET I TØYKEN
27 AUG 1971
Jnr. 240/71.

Blokk nr. 3 Samtlige leiligheter i blokk nr. 3

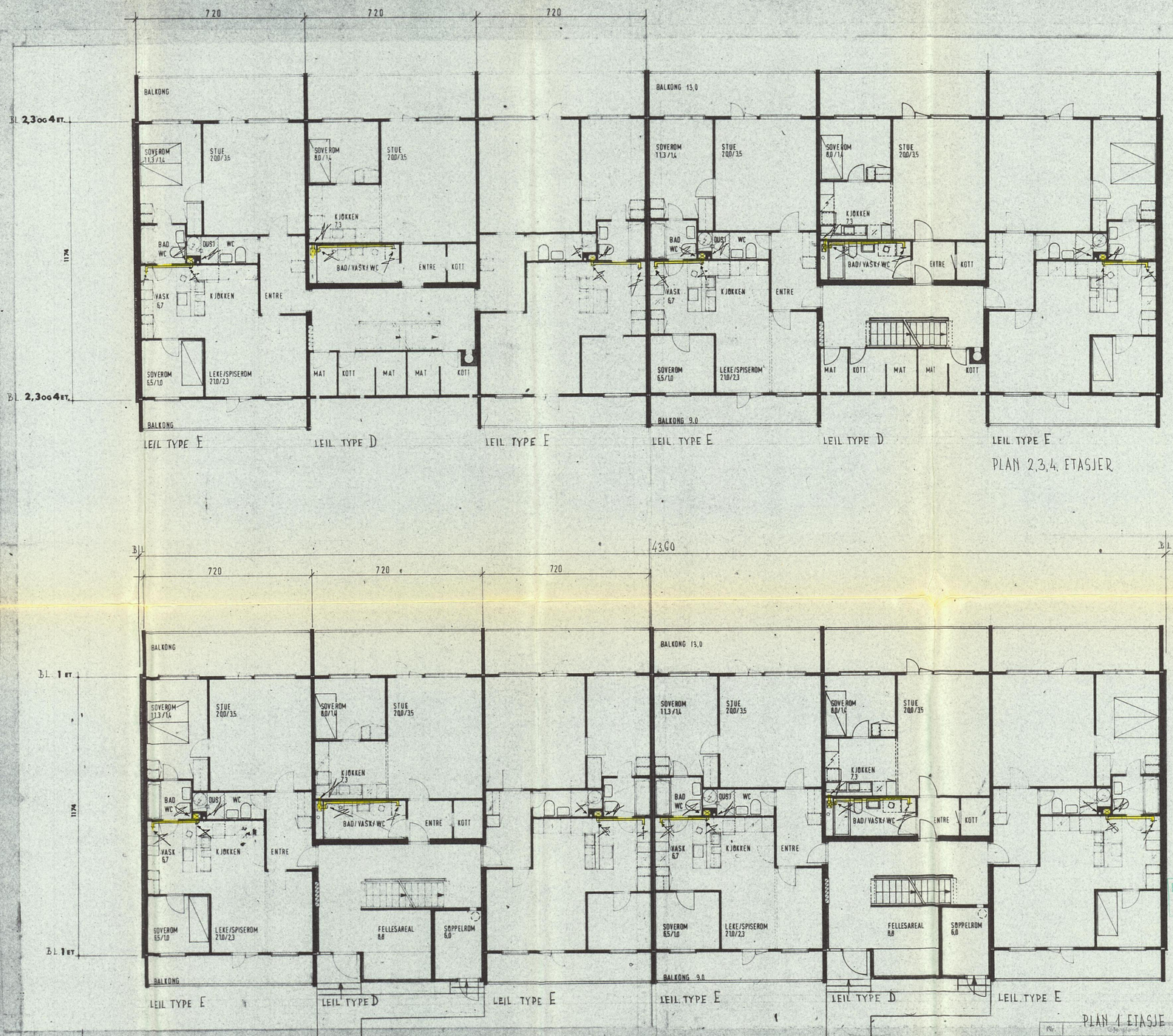
Leil.type	Antall rom+kj.	Leieareal	Antall leil.
C	2	55,6	6
D	2	47,9	15
E	3	81,2	24
		Sum	45

ing. Dahl A/S

Nilsemarka
Ventilasjonsanlegg
1:100 28/12 KC

D			NILSEMARKA
C			
B			
A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.
TEGNET 15/1-1971 PS			Eilevsgaard
PLAN AV 1,2,3 OG 4 ETASJE			A/S SELVAAGBYGG
Pål Stamnes			M 1:100 TEGN. NR. 145-0-10
HUSTYPE: B3R 3SPENN 41			HUS NR.: 3

A 2



PLAN 2,3,4. ETASJER

PLAN 1 ETASJE

Blokk nr. 2 Samtlige leiligheter i blokk nr. 2

Leil.type	Antall rom+kj.	Leieareal	Antall leil.
C	2	55,6	4
D	2	47,9	10
E	3	81,2	16
		Sum	30

RØYKEN BYGNINGSRÅD
28/12 1971. Sak nr. 347/71

27/12-71
Jr. 2447/71

ing. Onstad a-s
MUNKEDAMSVEIEN 59 - TLF. 41 00 70

Nilsemarka
Ventilasjonsanlegg
M=1:100 28/12 KC

D			NILSEMARKA
C			
B			
A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

TEGNET: 15/1-1971 FB / Evangmo

PLAN AV 1,2,3 OG 4 ETASJE

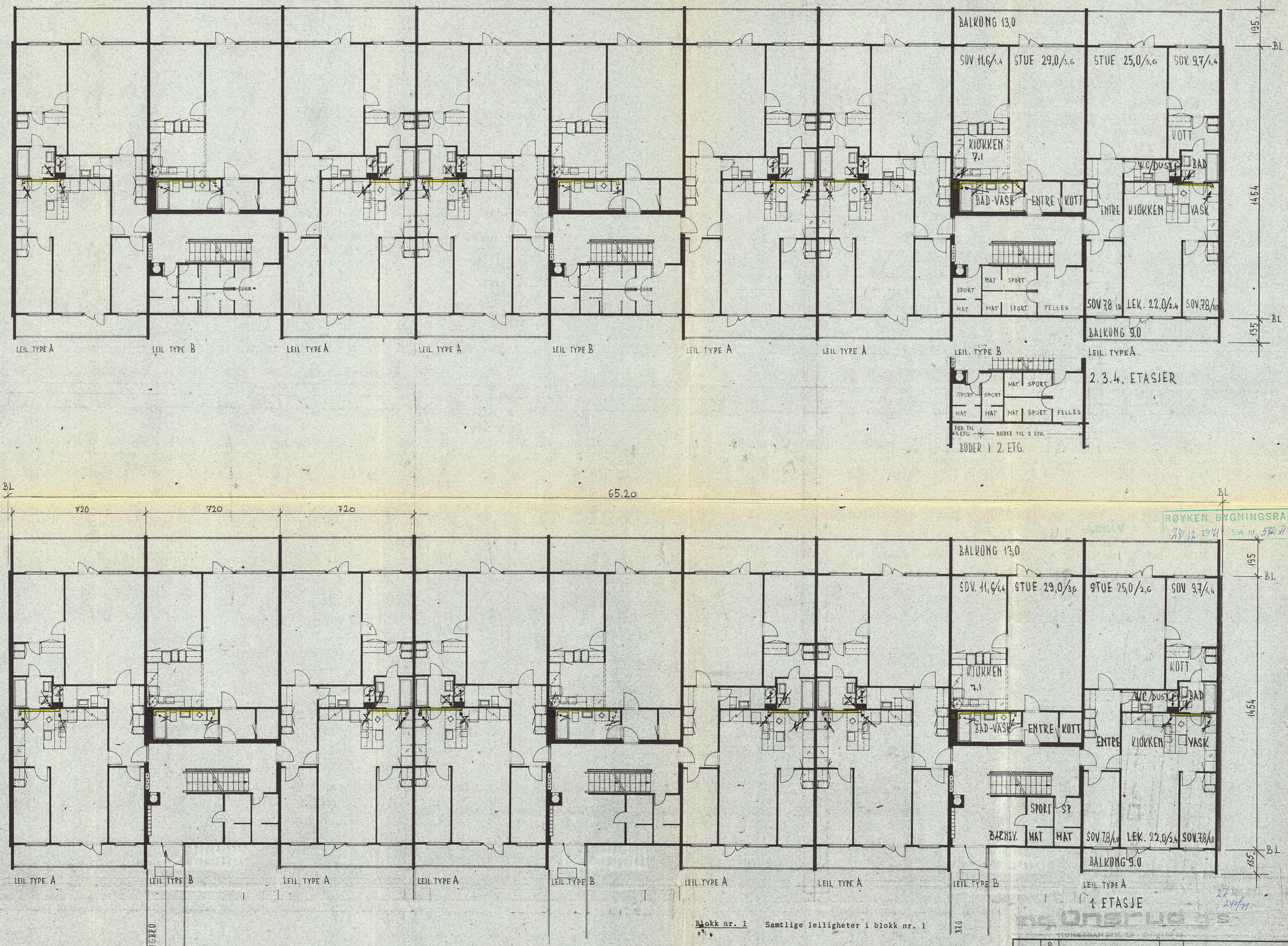
A/S SELVAAGBYGG

M 1:100 TEGN. NR. 145-0-07

HUSTYPE: B3R 3SPENN 41

HUS NR.: 2

A2



RØYKEN BYGNINGSRÅD
28/12 1971 Sak nr. 577/71

Blokk nr. 1 Samtlige leiligheter i blokk nr. 1

Leil.type	Antall rom+kj.	Leieareal	Antall leil.
A	4	101,0	30
B	2	62,3	15
		Sum	45

	D			WILSEMARKA
	C			
	B			
16-11-71	A	Rettet		
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 15/1-1971

PLAN AV 1.2.3.4. ETASJER

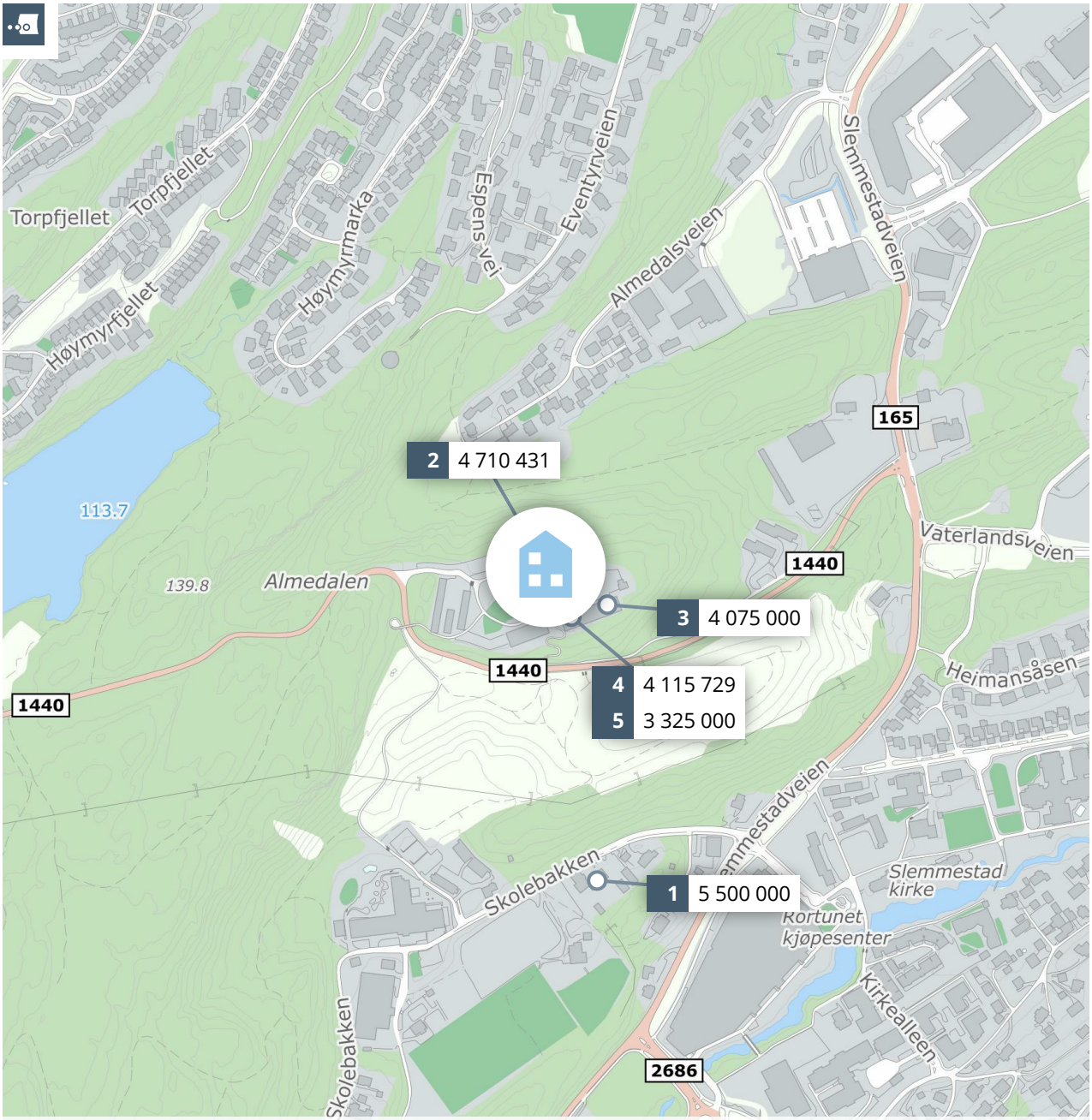
HUSTYPE: B4R 3SPENN 41

A/S SELVAAGBYGG

M 1:100 TEGN. NR. 145-0-03 A

HUS NR.: 1

27/12 24/11



Meglers verdivurdering

NILSEMARKA 3

Rapport utført av Røyken og omegn eiendom AS den 04.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nilsemarka 3, 3470 SLEMMESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 238 BNR 166 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BØDALEN-NILSEMARKA

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	47 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 105
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

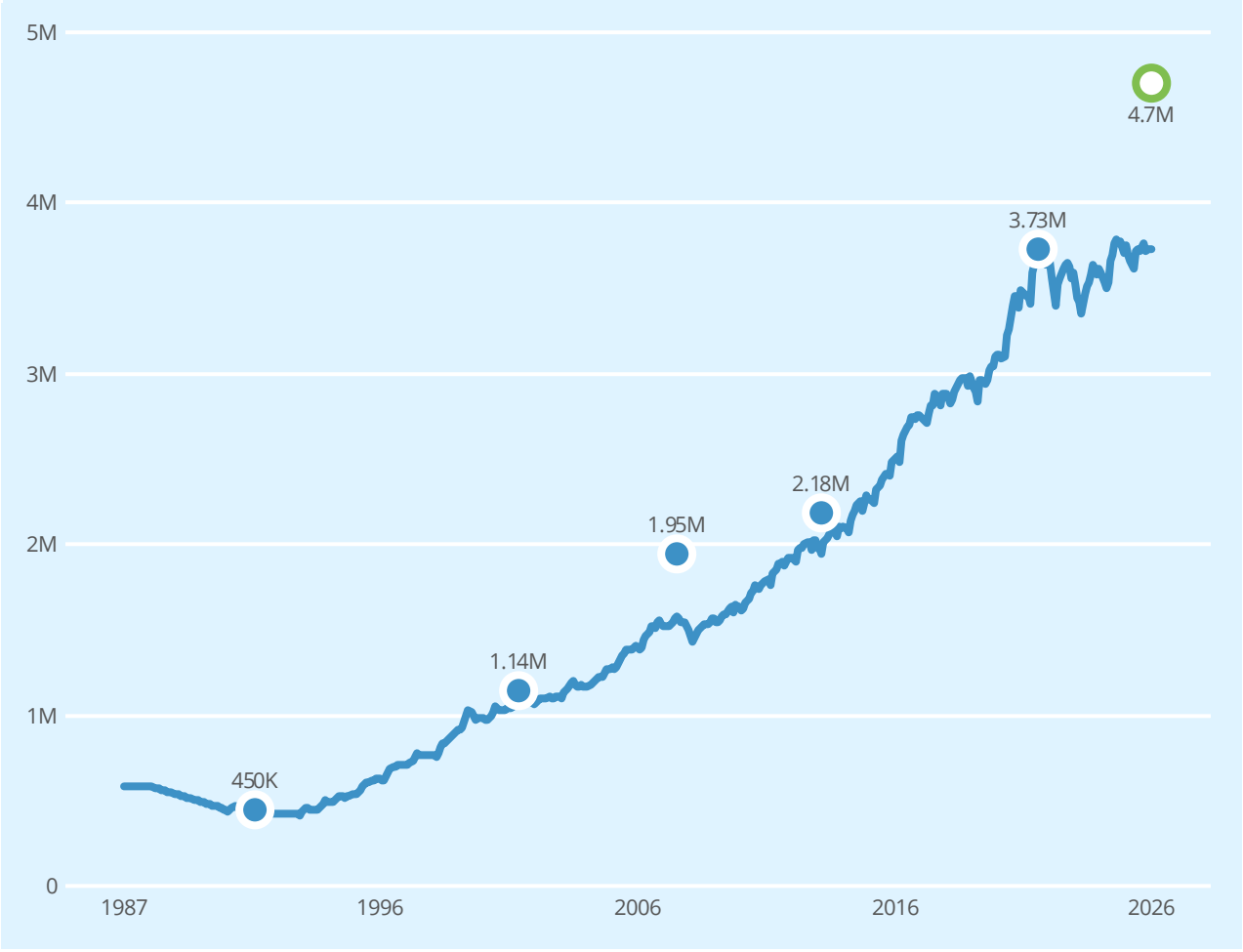
Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skolebakken 8 C 80 m²	2017	2. etg	2 sov	15.10.2024	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**68 750**
2	Nilsemarka 3 98 m²	1972	1. etg	2 sov	04.08.2022	4 750 000	**4 650 000**	60 431	4 710 431	**48 066**
3	Nilsemarka 8 81 m²	1972	2. etg	2 sov	18.08.2025	4 150 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**50 309**
4	Nilsemarka 6 81 m²	1972	4. etg	2 sov	10.06.2025	3 950 000	**4 080 000**	35 729	4 115 729	**50 811**
5	Nilsemarka 6 56 m²	1972	1. etg	1 sov	22.09.2025	3 390 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**59 375**

Superflott nyoppusset leilighet beliggende med utsikt mot Oslofjorden. Leiligheten inneholder bla: entrè/gang, 2 soverom, 2 bad/wc, stue og kjøkken. 1 bod.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2022	08.04.2022	17.06.2022	3 800 000	3 675 000	57 418	3 732 418	1
01.11.2013	13.12.2013	14.01.2014	2 290 000	2 175 000	5 236	2 180 236	
05.05.2008	15.05.2008	18.07.2008	1 950 000	1 950 000	-	1 950 000	
04.12.2006		04.12.2006	-	788 000	-	788 000	2
25.04.2002		25.04.2002	-	1 140 000	-	1 140 000	
20.02.1992		20.02.1992	-	450 000	-	450 000	
24.12.1987		24.12.1987	-	750 000	-	750 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er totalt oppusset siden de kjøpte den, med bla 2 nye bad, nytt kjøkken samt alle overflater.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.8M
4 555 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

3.5M
3 380 000 Prisantydning i snitt
3 309 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 263 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

54 546 BØDALEN-NILSEMARKA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

47 000 Nilsemarka 3 Totalpris 4 700 000

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**