

Nedre Frydendal 98



Velkommen til

Nedre Frydendal 98



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

Frydendal / Asker

Pen og gjennomgående 3-roms endeleilighet. 2 balkonger. Garasje m/lader. Barnehage på feltet. Gangavstand til sentrum

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	149 734,-
Omkostninger	127 570,-
Totalpris	5 177 304,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 019,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984
Ansvarlig megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nedre Frydendal 98, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Leiligheten ligger i et populært og veletablert område med kort vei til Asker sentrum og alt av servicetilbud, kultur- og fritidsaktiviteter. Området byr på flotte turmuligheter ved Semsvannet, skiløyper vinterstid og nærhet til idrettsanlegg. Barnehager og skoler finnes i umiddelbar nærhet, og kollektivtilbudet er godt. Selger trekker frem trygghet, barnevennlighet og barnehageprioritet som store fordeler.

Høydepunkter:

- Endebeliggenhet i attraktivt og barnevennlig sameie
- Grunnpakke tv/internett og varmtvann inkl.
- 2 balkonger, med en i hver ende
- Garasjeplass m/lader
- Innvendig bod og bod i garasjen
- 300m til buss og gangavstand til Asker sentrum
- Jansløkka og Solvang skolekrets
- Barnehageprioritet

Arealer og innhold

BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 84 kvm: Entré, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, spisestue, stue, to soverom og bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 3 kvm: Bod i garasjen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte bod i kjeller som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Iht. sameiets vedtekter har hver leilighet eksklusiv bruksrett til én nummerert bod.

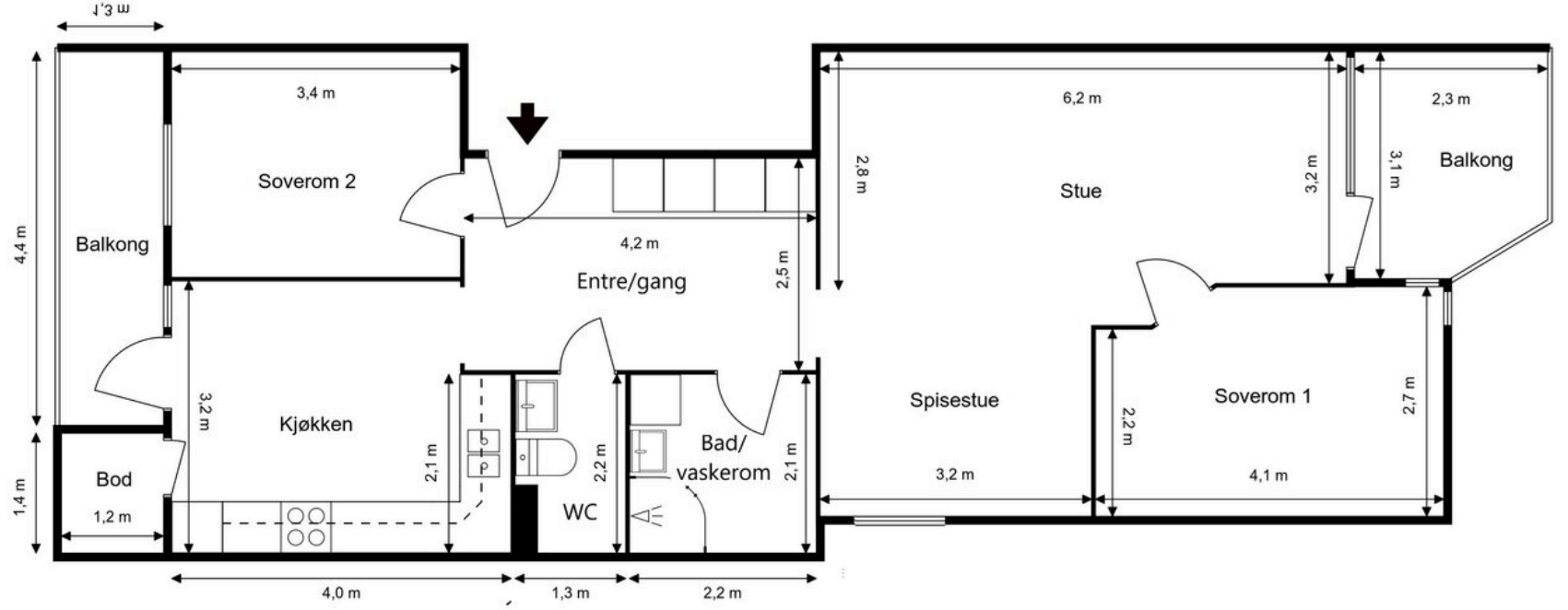
Terrasse- og balkongareal (TBA):
2. etasje 6 kvm: Syd-østvendt balkong ved stuen.
2. etasje 6 kvm: Nord-vestvendt balkong ved kjøkkenet.

utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tidligere kott i entréen er fjernet og arealet er innlemmet i dagens entré. Dette er ikke bruksendret. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Nedre Frydendal 98, 1384 Asker
2. etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler som gir en lun velkomst på kalde dager. Vegger og himling er malt i moderne fargetoner, og det er godt med oppbevaringsplass i to skyvedørsgarderober med speilfronter som både gir romfølelse og en praktisk løsning for klær og sko. Deler av entréen er opprinnelig byggemeldt som kott.

Stue og spisestue
Lys og romslig stue med åpen løsning mot spisestuen, en sosial og praktisk planløsning som legger til rette for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Rommet har laminatgulv, malte vegger og betonghimling. Store vindusflater og skyvedør gir godt med naturlig lys og utgang til den sydøstvendte balkongen.

Spisestuen har sin naturlige plassering i egen sone. I og med at leiligheten har endebeliggenhet har den og et vindu her.

Kjøkken
Kjøkkenet har en pen og funksjonell innredning fra Norema med klassiske, hvite profilerte fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Over- og underskap gir gode oppbevaringsmuligheter, og det er montert belysning under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri i krom. Grå fliser mellom benkeplate og overskap gir et stilrent uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel. Det er montert komfyrvakt.

Langs veggen har du plass til et spisebord og det er adkomst til en innvendig bod for lagring. Fra kjøkkenet er det utgang til den nordvestvendte balkongen.

Soverom
Boligen har to soverom av god størrelse. Rommene har laminatgulv, malte overflater og betonghimling. Begge er innredet med skyvedørsgarderobe som gir praktisk oppbevaringsplass. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Flere tilsvarende leiligheter med endebeliggenhet har valgt å etablere et tredje soverom i dagens spisestuedel, noe som kan være en god løsning for større familier eller behov for hjemmekontor.

Bad/vaskerom

Lyst og pent bad kombinert med vaskerom. Det er fliser på både gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning over og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med god plass til maskiner i søyle. Varmekabler i gulvet sørger for en behagelig temperatur, og det er elektrisk avtrekk.

Toalettrom

Toalettet er praktisk plassert på et separat rom ved siden av badet. Rommet har fliser på gulv, malte overflater på vegger og himling, samt varmekabler i gulvet. Det er innredet med servantskap med nedfelt servant og veggmontert speilskap med oppbevaringsplass.

Lagringsplass

Leiligheten har en innvendig bod med adkomst fra kjøkkenet. I tillegg disponerer boligen en bod i garasjen på ca 3 kvm.















































Ditt nye nabolag

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boområde med kort gangavstand til sentrumskjernen i Asker. Fra boligen er det kun ca. 15–20 minutters gange, 5 minutter med sykkel eller en kort busstur til Asker sentrum. Sentrum byr på alt av servicetilbud og fasiliteter. Her finner du et moderne bibliotek med barnevennlige tilbud, kino, kafeer, butikker og restauranter. Kulturhuset er en populær møteplass med kino, galleri, konsertsal, bibliotek og aktiviteter for både store og små. I slutten av oktober åpner det mathall på Trekanten senter.

For den aktive familien er området en drøm. Rundt Semsvannet venter en populær turrunde. Her er det flotte badeplasser, fiskemuligheter og kafe om sommeren. Om vinteren prepareres det skiløyper kun et par hundre meter fra boligen, og Vestmarka tilbyr fine skimuligheter gjennom hele sesongen.

Det er også kort vei til idrettsanlegg og aktivitetsområder. Asker skiklubbs anlegg ligger en liten joggetur unna og har blant annet kunstgressbane, løpebane og volleyballbaner. I nærområdet finner du også Føyka idrettsanlegg med lekeplass og fotballbane, Risenga svømmehall, treningssentre, tennisbaner, ridesenter og Asker golfbane.

Barnehagetilbudet er godt. På feltet er Frydendal barnehage, og det er i tillegg andre gode alternativer i nærheten, blant annet Sem barnehage og Hanevold barnegård (gårdsbarnehage). Boligen tilhører skolekretsen til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt. Nærmeste bussholdeplass ligger cirka 300 meter fra boligen, med bussforbindelse til og fra Asker sentrum. Fra Asker togstasjon går det hyppige avganger mot Oslo og Drammen. Reisetiden til Oslo sentrum med tog er omtrent 18 minutter, og med bil bruker du rundt 28 minutter til Oslo og 23 minutter til Drammen.






Kaffe
brenneriet




Jansløkka skole
Et enestående springbrett


Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Sandungen N (Lushattvika) 6
Halvorsenhytta 4,2

Nedre Frydendal 98

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
395 elever, 21 klasser	2.9 km
Asker International School (1-...	**7 min**
600 elever, 29 klasser	2.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
300 elever, 18 klasser	2.8 km
Drengsrud skole (1-7 kl.)	**7 min**
350 elever, 18 klasser	3.2 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	**6 min**
319 elever, 20 klasser	0.5 km
Asker videregående skole	**23 min**
486 elever	2 km
Bleiker videregående skole	**7 min**
460 elever, 32 klasser	3 km

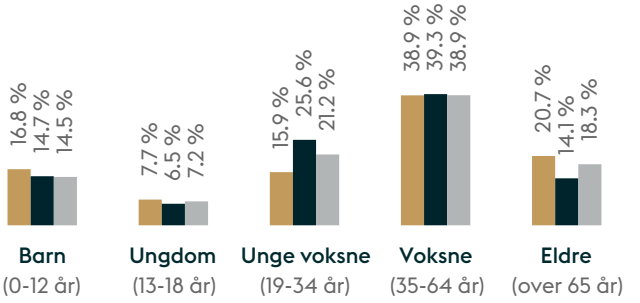
Offentlig transport

Nedre Frydendal	**1 min**
Linje 291	0.1 km
Asker stasjon	**19 min**
Totalt 8 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**28 min**
Totalt 24 ulike linjer	25.4 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

Barnehager

Frydendal barnehage (1-5 år)	**2 min**
59 barn	0.2 km
Hanevold Barnegård (1-5 år)	**11 min**
54 barn	1 km
Føyka barnehage Gamle Drammens...	**15 min**
34 barn	1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	1 467	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Øvre Frydendal ballplass	1 min
Solvang ungdomsskole	6 min
EVO Asker Sentrum	16 min
SATS Asker	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025





Informasjon

Nedre Frydendal 98

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0222/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Frydendal 98, 1384 ASKER
Gnr 14, bnr 5, snr 31 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Stian Erdal Ludvigsen
Randi Vasshus Lilleengen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
149 734,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 049 734,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
126 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
127 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 177 304,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 190 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
2

Parkering
Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjekjeller. Plassen er merket med nr. 31.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er montert ladestasjon for elbil. Sameiet har avtale med appen Current som fakturerer strømforbruk til den enkelte via månedlig faktura. Selger opplyser om at det i tillegg er en månedsavgift på kr 90,-.

Modernisering og påkostninger

- Montert ladestasjon i garasjen
- Byttet dusjkabinett
- Malt overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i april 2019. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier oppgir at det i 2012 ble totalrenovert bad av faglært, men husker ikke selskap. Flisene ble lagt av dem. Vi har fått montert opp nytt dusjkabinett i 2022, montert av Bauhaus.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Samme som over, tidligere eier oppfører at det er gjort av faglært, som la membran og utførte alt rørarbeid i 2012.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Hele fasaden ble oppgradert i rett før vi flyttet inn i 2018/2019. Etterisolering og totalrenovering av fasade, samt skiftet balkong-gulv og moderne glass-rekkverk på kjøkkensiden. Gjort av Selvaag prosjekt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Vi har installert el-bil lader i garasjen. Bluetec AS. Har installert, og samsvarserklæring ligger i boligmappa. Tidligere eier oppgir at Thorsov Elektro har trukket om hele det elektriske anlegget og skiftet ut skru-sikringer med moderne sikringsskap med automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Tidligere eier oppgir at Torshov elektro skiftet ut hele el-anlegget i 2018. Elvia utførte el-kontroll i 2021 I hele sameiet og alle leilighetene. Ingen anmerkninger I leiligheten.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Vi har installert el-bil lader i garasjen. Bluetec AS. Har installert, og samsvarserklæring ligger i boligmappa.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Vi har måttet bytte pumpe på oppvaskmaskin 2 ganger etter at vi har flyttet inn, dette er gjort på garanti, så elektrolux har sendt rørlegger. Har også måtte "koble om" kokeplaten. Gjort hos Vettre elektriske.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Boligen har jo blitt solgt et par ganger før, så det er målt opp i takstrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som

kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Sameiet skal "grave ned" søppelkonteinere.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ikke annet enn at Telia øker prisen på sin avtale med sameiet med ca 70kr.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg fra 1984. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk i celler. Fasade med plater på gavlvegger, malt betong og panel. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 8
TG-2: 5
TG-3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Etasjeskille: Høydeavvik på ca. 38 mm mellom stue og spisestue. Skjevhetene skyldes trolig feil montering av gulv, men er også vanlig i boliger fra byggeåret. De kan rettes ved legging av nytt gulv. Årsaken bør avklares gjennom videre undersøkelser av konstruksjonen. Ingen umiddelbar kostnad.
- Bad: Høydeforskjell til sluk <25 mm og motfall på gulv som gir lekkasjerisiko. Anbefales bruk av dusjkabinett. Behov for oppgradering av sluk og tettesjikt på sikt. 50.000-150.000,-.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Syd-østvendt balkong: Åpninger i rekkverk over 10 cm og rekkverkshøyde under

dagens krav.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter oppfyller ikke krav til luftutskiftning.
- Elektrisk: Kun utført med forenklet kontroll. Samsvarserklæring for utført arbeid mangler.
- Bad: Eldre støpejernsluk uten synlig klemring, under dusjkabinett. Økt lekkasjerisiko. Fuktskader på baderomsinnredning pga. vannsøl.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Ingen bereder registrert i leiligheten; varmtvann er felles og sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Iht. sameiets vedtekter plikter man følgende:
- Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.
- Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er gulvvarme på bad, toalettrom og i entré.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 084 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 019,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, avdrag og renter på andel fellesgjeld, grunnpakke tv/internett fra Telia, trappevask, snømåking og varmtvann.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 3 187
Kabel-tv/bredbånd kr 560
Renter og omkostninger lån kr 101
Renter og omkostninger lån 2 kr 823
Avdrag lån kr 52
Avdrag lån 2 kr 296

Oppgitte felleskostnader på kr 5 019,- gjelder fra desember 2025 og inkluderer månedlig økning med kr 70,- for tv/internett.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 129 213
Som sekundærbolig: kr 4 516 850

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Frydendal Søndre, orgnr. 971263881

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre og har gnr. 14 og bnr. 5 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. februar 1984. Eiendommen er delt opp i 120 ideelle eiendomsandeler.

Forretningsfører Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Nettside: http://nedrefrydendal.no/

Styret fikk på årsmøtet 2025 fullmakt til videre planlegging og montering av nedgravde avfallsbeholdere i sameiet med en ramme på 1,5-2 millioner. Montering er tenkt utført i 2026. Det er uklart om dette vil medføre økte fellesutgifter. Selger har pr. september 2025 ikke fått noe varsel om dette.

Styrets arbeid
Styret har gjennom året fulgt opp vedlikehold, sikkerhet og praktiske driftsoppgaver. Det er gjennomført el-kontroll i garasjene, planlagt takarbeid med oppstart i 2025 og gjort dreneringstiltak som har fungert godt. Ladeoperatør er byttet, men dette har gitt noen nye utfordringer som håndteres fortløpende.

Felles grøntområder er under planlegging, med behov for en tydelig vedlikeholdsplan. Brannsikkerhet har hatt særlig fokus i samarbeid med brannvernleder, med vekt på varslingsanlegg og frie rømningsveier. Sameiet preges av godt samarbeid og lite konflikter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
- Reklamasjon sak som gjelder ballkonger og glassrekkverk
- Elbil lading, strømstøtte og innmelding av brukere for ladeanlegget i sameiet samt support og bytte ladeoperatør
- Drenering og utfordringer med vann ved mye nedbør
- Byttet tre av fem bod tak
- Kontroll av betongskillevegger i garasjene
- Nye brannvarslere i garasje blokk 1
- Drenering og asfaltering
- El-kontroll garasjene
- Inngangsparti tak er utbedret

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
- Oppfølging av betongskillevegger i garasjene.
- Nedgravde avfallsbeholdere
- Taket under og rundt røykluker bærer preg av tid og vann, litt forskjellig behov på de enkelte blokkene
- Spyling av rør
- Kontroll og utbedring av utvendig tak
- Fasadevask - Arbeid med ladetjenester
- Merking av parkeringsplasser
- Grønt anlegg
- Beise/male garasjerekker

Kommende 5-års periode
- Spyling av avløpsanlegget, spyling av taknedløp og ventilasjonsrens
- Innvendig oppganger, generelt behov for oppgradering
- Vask av fasade

- Grønt anlegg
- Rehabilitere tak og vegger garasjeboder mot stor gressplen

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 149 734,-pr. 16.09.2025

Boligsameiet Frydendal Søndre har to lån i BoligBanken ASA. Sameiets fellesgjeld er per 16.09.2025 er kr. 17 899 330,-.

Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 16.09.2025: 15 946 447
Andel av saldo: 133 398
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 178
Saldo per 16.09.2025: 1 952 884
Andel av saldo: 16 337
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 40 444,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 740 426,-. Resultatet er noe høyere enn budsjettert, det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold. Driftskostnader er i store trekk som forventet, med unntak av lavere kostnad til forsikring og noe høyere kostnad til kommunale avgifter.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 397 893,-. Underskuddet i 2025 skyldes hovedsakelig planlagt takarbeid, der det er satt av 1 million kroner til kontroll og utbedring.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 skal hamring og boring ikke forekomme.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påregnes. Husordensreglenes pkt. 11 lyder følgende: Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

Dyrehold

Husordensreglenes punkt 8 regulerer regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3440954

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 633 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiet har en stor felles tomt som er opparbeidet med plen, sitteplasser og lekeplass. Det er felles sykkelbod i oppgangen.

Boligen har to flotte balkonger, med én i hver ende. Den overbygde sydøstvendte balkongen på ca. 6 kvm har utgang fra stuen og vender ut mot sameiets grønne fellesområder. Her er det god plass til sittegruppe, og rekkverket består av en bred blomsterkasse i betong kombinert med malt treverk. Gulvet er belagt med epoxy. På balkongen ved stuen har du sol fra rundt kl 11 til 17 midtsommers i følge selger.

Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygget nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm. Denne har rekkverk i glass og stål, epoxybelagt gulv og ligger skjermet mot grønt belte.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Selger trives svært godt i området, og flytter kun like i nærheten. De trekker spesielt frem hvor praktisk det er med barnehageprioritet i nabolaget, noe som har gjort hverdagen enklere. Boligen oppleves lys og romslig gjennom hele dagen, og området er trygt og barnevennlig med mange lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av både leiligheter og rekkehus.

Skoler og barnehager

Frydendal barnehage (barna på feltet har prioritet)
Furuly barnehage
Sem barnehage

Solgården barnehage
Hanevold barnegård

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen (nybygg boligblokk) datert 27.01.1986.

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

Tidligere kott i entré er fjernet og er i dag innlemmet i entréen. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei som går over sameiets eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen til sameiet er underlagt tre reguleringsplaner og er regulert til blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles lekeareal, almennyttig formål - barnehage og turvei.
- Frydendal datert 17.06.1983
- Del av Frydendal, barnehage datert 15.03.1989
- Biterud B3 datert 10.05.2016

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. En mindre del av eiendommen er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og LNRF. 50 kvm av sameiets eiendom ligger i hensynssone for bevaring naturmiljø.

Gnr. 14, bnr. 190 som ligger syd for eiendommen er regulert til felles lek, men er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen er i dag en del av Frydendal barnehage, men vil kunne bebygges i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr. 19223, datert 13.07.1984 - Pantsettelseserklæring - kr 15.000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til FRYDENLUND SØNDRE BOLIGSAMEIET

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 909017, tinglyst 19.11.1909, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

Dagboknr 904774, tinglyst 05.12.1910, type heftelse: Bestemmelse om vannledn. Med flere bestemmelser.

Dagboknr 3566, tinglyst 25.08.1938, type heftelse: Skjønn. Bestemmelse om felles vannverk/ledning.

Vi har ikke lyktes i å finne servitutten fra 1909, 1910 og 1938 i gamle pantebøker.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2025

Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Nedre Frydendal 98

Nedre Frydendal 98
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1984
BRA: 87 m^2
BRA-i: 84 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	2	1

Supertakst
GNR: 14 BNR: 5 SNR: 31
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Nedre Frydendal 98
1384 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36123

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble registrert ca. 38 mm i avvik fra midt på gulvet mellom spisestue og stue mot nabovegg mot øst. Det ble ellers ikke registrert vesentlige avvik dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm og stedvis motfall på gulv. Dette medfører risiko for at lekasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Frem til rommet eventuelt oppgraderes med nytt sluk og tettesjikt anbefales det å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Syd-østvendt balkong.

Oppsummering

Rekkverket på balkongen er en betong blomsterkasse med en høyde på 60 cm og en bredde på ca. 82 cm. noe som tilfredsstiller krav til høyde og bredde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpning i rekkverk skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende blomsterbed/ rekkverk er over 20 cm. og åpning under trerekkverk er på 12 cm.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må åpningene i rekkverket bli mindre enn 10 cm. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å sikre rekkverket.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som må flyttes for å få tilgang til sluk. Sluket er et eldre støpejernsluk uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales kun bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dette avviket, men man bør vurdere å bytte ut fuktskadende servant fronter.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.9.2025	**28.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Randi Vasshus Lilleengen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stian Erdal Ludvigsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert uavhengig takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nedre Frydendal 98, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**5**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1984**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk i celler. Fasade med plater på gavlvegger, malt betong og panel. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Det opplyses i tidligere salgsrapport at det ble montert nytt utstyr, fliser og innredning på baderommet.	Nei
2018	Det opplyses i tidligere salgsrapport at WC-rom ble oppgradert med ny innredning og at kjøkkenet ble montert.	Nei
2023	Det ble montert nytt dusjkabinett. Det ble montert el-billader.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	87	84	3	0	12
Totalt m²	**87**	**84**	**3**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	84	82	2	Entre/gang, kjøkken, wc-rom, bad/vaskerom, spisestue, stue og to soverom.	Bod.
Totalt m²	**84**	**82**	**2**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en syd-østvendt balkong med utgang fra stue på ca. 6 m2, og en nord-vestvendt balkong med adkomst fra kjøkken på ca. 6 m2. Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 31 for en bil i felles parkeringskjeller, med tilhørende bod i bakkant på ca. 4 m2. Det er installert el-billader. Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via mekanisk garasjeport. Flere gjesteparkeringsplasser. Eiet felles tomt på ca. 17.090 kvm. Fellesarealer med plen, beplantning, tre lekeplasser og to samlingsplasser for grilling og en fotballbane. Felles lukket utebod for sykkel og barnevogn parkering.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Syd-østvendt balkong.

Type	Balkong
Overbygd syd-østvendt balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Rekkverket er med bred blomsterkasse i betong og malt treverk. Epoxy på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket på balkongen er en betong blomsterkasse med en høyde på 60 cm og en bredde på ca. 82 cm. noe som tilfredsstiller krav til høyde og bredde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpning i rekkverk skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende blomsterbed/ rekkverk er over 20 cm. og åpning under trerekkverk er på 12 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal avviket lukkes, må åpningene i rekkverket bli mindre enn 10 cm. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å sikre rekkverket.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Nord-vestvendt balkong.

Type	Balkong
Overbygd nord-vestvendt balkong med adkomst fra kjøkken på ca. 6 m², med epoxy på gulv og rekkverk i glass og stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny epoxy belegg på gulv i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverkshøyden er målt til 103 cm. Dette er i henhold til dagens forskriftskrav på 100 cm, og tilfredsstiller også krav på oppføringstidspunktet.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduene og verandadørene er fra 2018 og 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**

Det ble registrert ca. 38 mm i avvik fra midt på gulvet mellom spisestue og stue mot nabovegg mot øst. Det ble ellers ikke registrert vesentlige avvik dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.8 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i henholdsvis 2018 og 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.9 Vannledninger



Stoppekran lett tilgjengelige i underskap vask på kjøkkenet.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i henholdsvis 2018 og 2012.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsrapport at det ble trukket nye ledninger og det ble monter5 nye stikkontakter og elpunkter i leiligheten og at innmaten i sikringsskapet ble oppdaget med automatsikringer. Arbeidet skal ha vært utført av Torshov Elektrisk AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.13 Våtrom



Baderomssluk plassert i gulv under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet ble oppgradert i 2012. Nytt dusjkabinett ble montert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende WC-rom mot våtsone, uten avvik.

Oppsummering av overflater — TG-3

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm og stedvis motfall på gulv. Dette medfører risiko for at lekasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Frem til rommet eventuelt oppgraderes med nytt sluk og tettesjikt anbefales det å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater — 50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Sluket er plassert under et dusjkabinett som må flyttes for å få tilgang til sluk. Sluket er et eldre støpejernsluk uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales kun bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dette avviket, men man bør vurdere å bytte ut fuktskadende servant fronter.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra WC-rom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ludvigsen, Stian Erdal	9578-5999-4-3066647	2025-10-01 10:00:40
Lilleengen, Randi Vasshus	9578-5998-4-2705613	2025-10-01 10:02:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
33-0222/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Frydendal 98, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Randi Vasshus Lilleengen, Stian Erdal Ludvigsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83862157
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at det i 2012 ble totalrenovert bad av faglært, men husker ikke selskap. Flisene ble lagt av dem. Vi har fått montert opp nytt dusjkabinett i 2022, montert av bauhaus.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over, tidligere eier oppfører at det er gjort av faglært, som la membran og utførte alt rørarbeid i 2012

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele fasaden ble oppgradert i rett før vi flyttet inn i 2018/2019. Etterisolering og totalrenovering av fasade, samt skiftet balkong-gulv og moderne glass-rekkverk på kjøkkensiden. Gjort av Selvaag prosjekt.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har installert el-bil lader i garasjen. Bluetec AS har installert, og samsvarsærklering ligger i boligmappa. Tidligere eier oppgir at Thorsov Elektro har trukket om hele det elektriske anlegget og skiftet ut skru-sikringer med moderne sikringsskap med automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier oppgir at Torshov elektro skiftet ut hele el-anlegget i 2018. Elvia utførte el-kontroll i 2021 i hele sameiet og alle leilighetene. Ingen anmerkninger i leiligheten.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har installert el-bil lader i garasjen. Bluetec AS har installert, og samsvarserklæring ligger i boligmappa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi har måttet bytte pumpe på oppvaskmaskin 2 ganger etter at vi har flyttet inn, dette er gjort på garanti, så elektrolux har sendt rørlegger. Har også måtte "koble om" kokeplaten. Gjort hos Vettre elektriske.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen har jo blitt solgt et par ganger før, så det er målt opp i takstrapport.

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

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

Beskriv: Sameiet skal "grave ned" søppelkonteinere.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn at telia øker prisen på sin avtale med borettslaget med ca 70kr.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0222/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lilleengen, Randi Vasshus	**2025-10-01**	**Ludvigsen, Stian Erdal**	**2025-10-01**

Identifikasjon

bankID Lilleengen, Randi Vasshus

Identifikasjon

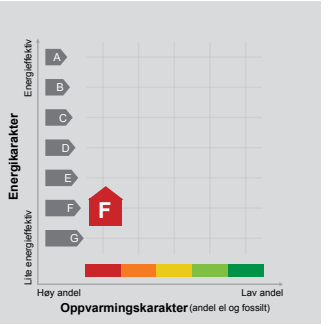
bankID Ludvigsen, Stian Erdal

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Frydendal 98
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6731198
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-169625
Dato	17.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 100 kWh pr. år

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

5 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Endringer vedtatt på sameiermøte 29. april 2015, 20. mars 2018, sist endret på ordinært årsmøte 28. mai 2024.

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre og har gnr. 14 og bnr. 5 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. februar 1984.

Eiendommen er delt opp i 120 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Styret har myndighet til å rekvirere borttauing av biler som står parkert i strid med skiltede parkeringsregler i sameiet. Borttauing skjer for eiers regning og risiko.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelse av seksjon skal overdragelsen meddeles styret senest fjorten dager før overtakelse.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av Asker kommune som maksimalt kan eie 12 seksjoner.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør

åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Rekkverket på balkongen skal etterses av seksjonseieren hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart. Rekkverket på balkongen skal beises innvendig og på toppen hvert femte år, hvor 2019 er første år. Seksjonseieren er ansvarlig for at beisingen skjer senest 1. juli, og må bære kostnadene selv. Man skal bruke oljedekkbeis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende *lover og* forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, og akontobeløpet fastsettes med basis i denne fordelingsnøkkelen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer, brannvernleder og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) vedtektsendringer.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Møtet bør sørge for en viss kontinuitet i styret, slik at ikke alle medlemmer går ut samtidig. Dette kan gjøre slik at man velger to og to medlemmer hver annet år, begge sett med funksjonstid på to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet har videre tinglyst pant i hver seksjon med kr. 15 000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvirkning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Revidert utgave 27. mars 2017, 19. mars 2019, 13. mai 2020, 5. mai 2021, 22. mai 2023, 28. mai 2024.

1. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og enhver som gis adgang til leiligheten.

Ved utleie har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til leietaker og gjennomgå innholdet. Ved salg har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til ny eier og gjennomgå innholdet under overtakelse, uavhengig om disse er mottatt av megler. Ved oppussing må punkt 8 og 15 følges for å ivareta funksjon og sikkerhet til felles gårdsanlegg.

Dersom leietaker ikke forstår norsk, må utleier oversette husordensreglene slik at de blir forstått av leietaker.

Jfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.

a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.

b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.

c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.

d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning

e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

5. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor blokkene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må vi vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt i denne perioden.

Mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 skal hamring og boring ikke forekomme.

Ingen boring og hamring på søndager og på lørdager etter kl. 17.00.

Vær oppmerksom på at høylydt tale og musikk på veranda kan sjenere naboene. Teppebanking på balkonger er forbudt. Ved tørking av tøy på veranda må ikke tøyet synes over rekkverkshøyde.

Grill med briketter eller kull kan kun brukes på uteplasser i sameiet.

Det er ikke tillatt å stumpe sigarett eller røyke innenfor gresset på forsiden kjøkkenside.

6. Bil- og motorsykkelkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt er syketransport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet - gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillatte 15 minutter, må ha styrets tillatelse. Den får man ved henvendelse til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppelbod. Biler uten tillatelse vil medføre skriftlig varsel om brudd på husordensreglene til eieren av den leiligheten bilene betjener.

Parkering på Sameiets felles parkeringsplass er tillatt i området mellom skilt ved blokk 1 (nr. 90) og barnehagen. Parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kilo avklares med styreleder. Hensetting av avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser.

Utvendig bilvask i garasjene må ikke forekomme. Kontaktene som er montert på garasjeplassene er kun beregnet for 500 W pr. bil. De kan brukes i korte perioder til motorvarmere, støvsugere og andre små elektriske apparater. Lading av elbil og andre store apparater fra disse kontaktene medfører brannfare og er strengt forbudt.

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

Lading av elektriske kjøretøy, skal foregå via godkjent ladestasjon. Kostnadene ved å montere og drifte ladestasjoner dekkes av seksjonseier. Informasjon om etablering og bruk av ladestasjoner fås ved henvendelse til styret.

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal rydding av snø på parkeringsplass.
Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

sykler, mopeder og motorsykler på sameiets utendørs parkeringsplasser ved fare for snøfall, av hensyn til snørydding

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

a. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppganger til oppbevaring av private eiendeler. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i 1. etasje. Sparkesykler og tilsvarende plasseres i sykkelbod.

b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Hustelefonen, Aiphone GF-10, må ikke demonteres eller fjernes fra leiligheten. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned telefonen. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre kortslutning i oppgangen.

Reparasjon og eventuelt bytte av hustelefon i leiligheten betales av seksjonseier. Styret har ansvar for vedlikehold og drift av ringeanlegget. Dersom feil ved anlegget kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må tiltakene bekostes av seksjonseier.

c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter (se punkt 6).

d. Røykdetektor nærmest leilighetens utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder informeres.

e. Sykkelboder er for oppbevaring av sykler og sparkesykler som er i jevnlig bruk, akebrett og spark kan lagres på takstolene om det er plass. Vaktmester og styret kan uten varsel fjerne sykler og sparkesykler som ikke er i jevnlig bruk samt annet.

8. Vern om grøntanlegg.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Kast ikke papir og søppel utover. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet/balkong til fuglene da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Alle rom må holdes varme slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.

c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.

d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.

e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.

f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.

g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.

h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.

i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.

j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.

k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting kan foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.

10. Innvendig oppussing og rehabilitering

Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brudd på brannceller, f. eks. sluk, uten att søknad er sendt til; Byggesak Nord, Asker kommune og kopi av søknaden er sendt til styret for sameiet. Det må heller ikke utføres endringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av hardt gulvbelegg, må krav til lydisolasjon oppfylles.

Rehabilitering og oppussing av leilighetene vil ofte medføre støy. Det er viktig å planlegge dette godt med tanke på å redusere ulempene for naboene. Derfor må man varsle naboene i god tid og ha en god dialog rundt dette. Ved større rehabiliteringer av kjøkken/bad o.l, skal det varsles minimum 14 dager i forveien med kontaktinformasjon til eier av leiligheten og informasjon om arbeidets omfang og varighet. Den som pusser opp plikter å tilpasse arbeidet slik at det er i tråd med husordensreglene pkt 5 om ro og orden. Dersom tvist rundt oppussing er forsøkt løst av naboene selv uten hell, avgjør styret i hvert tilfelle om husordensreglene er brutt.

11. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

12. Brannsikkerhet.

a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.
Deteksjon forøvrig:
I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside.
Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

b. Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.
Styret, vaktmester eller brannvernleder må varsles.
Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår.
Arbeidet betales av seksjonseier.
Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov.
Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier. Eier må også betale evt. innkjøp av ny detektor.

c. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.

d. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

e. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke eller å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.

f. Brannslokningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.

g. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasjeplass.

h. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør

a. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.

b. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, de det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danna stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

12.2 Forurensning

a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
Husk at fersk aske eller sigarettsneiper kan inneholde glør.
Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.

b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp, plast og glass/metall. Avfall må sorteres korrekt og kastes i riktig container. Brudd på sorteringsreglene medfører utgifter for Sameiet og ulempe for naboene og må ikke forekomme. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.

c. Brannfarlig avfall og spesialavfall må leveres på kommunal avfallsplass.

12.3 Ulykkesforebyggende tiltak

a. Rekkverk på balkong skal ettersees av eier i mai måned hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart.

b. Rekkverk på balkong på stueside skal beises innvendig og på topp hvert femte år, hvor 2019 er første år.
Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. juli.
Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta.
Maling skjer med oljedekkbeis med fargekode Bergknatt (S7000-N).
Balkong-kledning på stuesiden males med Bergknatt (S-7000-N) eller (S-3010-Y30R).
Om ikke seksjonseier utfører nødvendig beising, leier Styret inn hådtverkere for å utføre arbeidet. Seksjonseier blir belastet for kostnadene.

12.4 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

Vaktmester, brannvernleder og/eller det firma som Sameiet har avtale med, f.t. Norsk Brannvern, gjennomfører en årlig testing av brannvarslingsanlegget. Dette kan også være en god måte for beboerne å øve på brannevakuering.

Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 14 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll av brannsikkerheten.

Det er strengt forbudt for beboere selv å bytte batteri på den trådløse brannvarsleren tilhørende sameiets fellesanlegg inne i leiligheten.

13. Dersom det oppstår uenighet om tolkningen av disse husordensregler eller uenighet om forhold som ikke direkte er omtalt foran, er styret den avgjørende instans. Avgjørelser kan ankes inn for årsmøtet som er boligsameiets øverste myndighet.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Frydendal, felt I, blokk 2			14 5 m.fl.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Søk nr**
nybygg	boligblokk	7/2-83	5/5-83	-

Byggherre	Adresse	Tlf.
Asker Boligbyggelag A/L,	Drammensveien 840, 1370 Asker	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Selvaag-Bygg A/S,	Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Sjefsing./driftssjef Kaare Berntzen, c/o Selvaag-Bygg A/S,	Holmenveien 19, 0474 Oslo 3	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

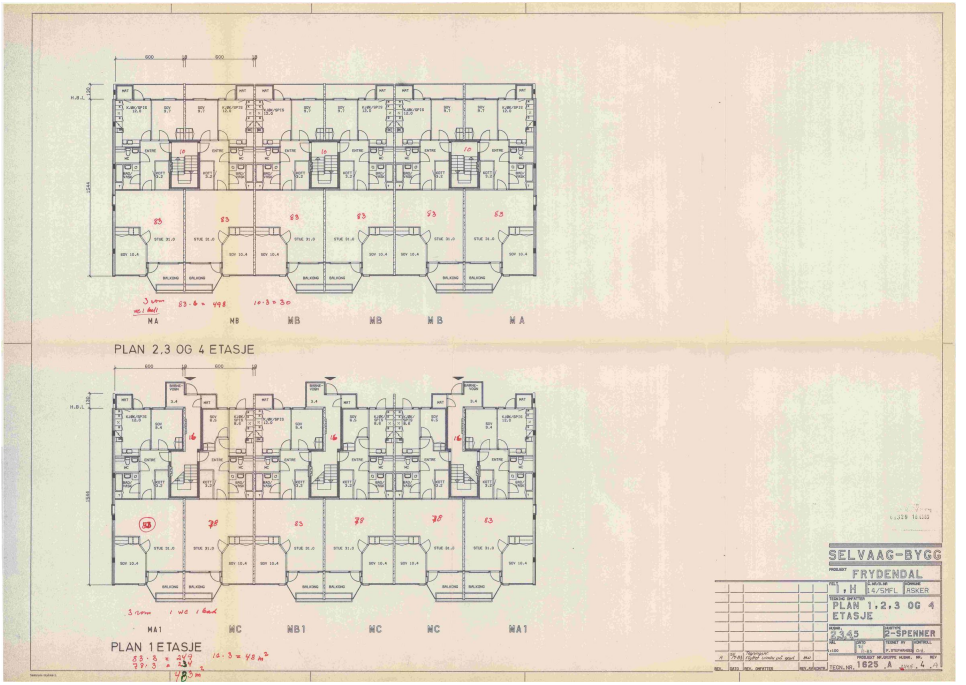
Sted og dato	Stempel
Asker bygningsvesen, den 27/1-86.	
Harald Aas	Jan Erik Vestad (bygn.sjef)
Underskrift	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

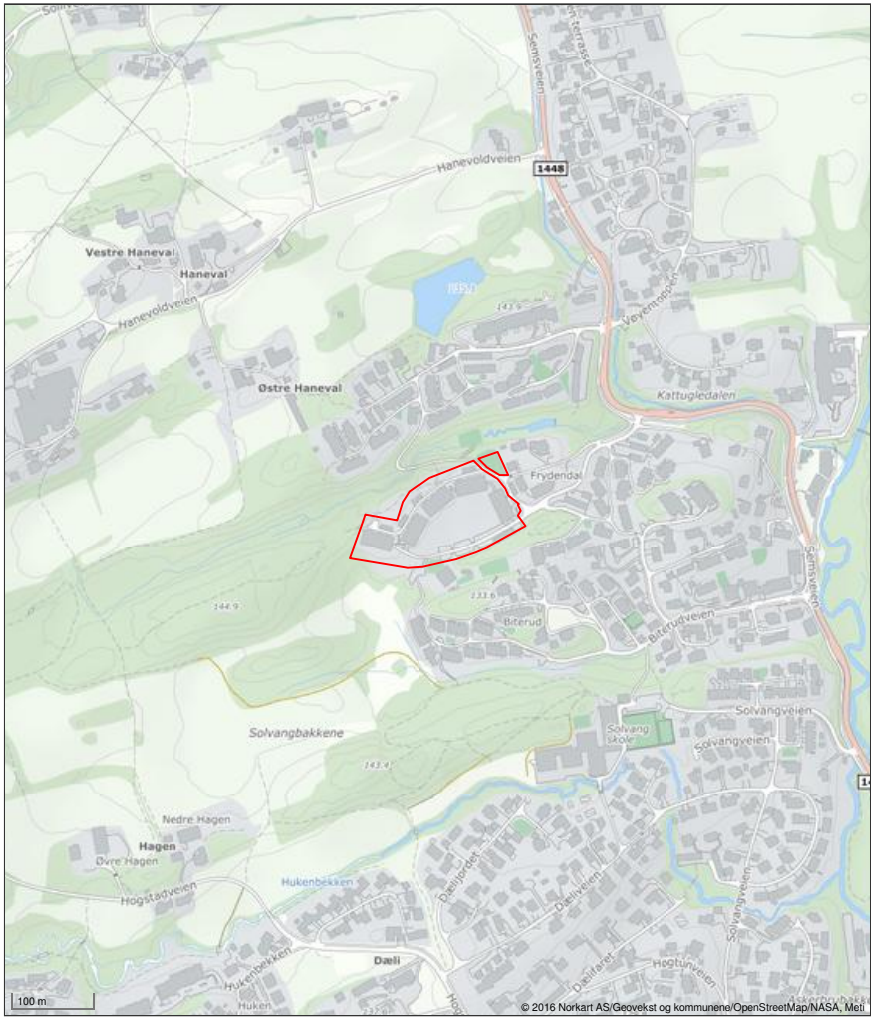
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

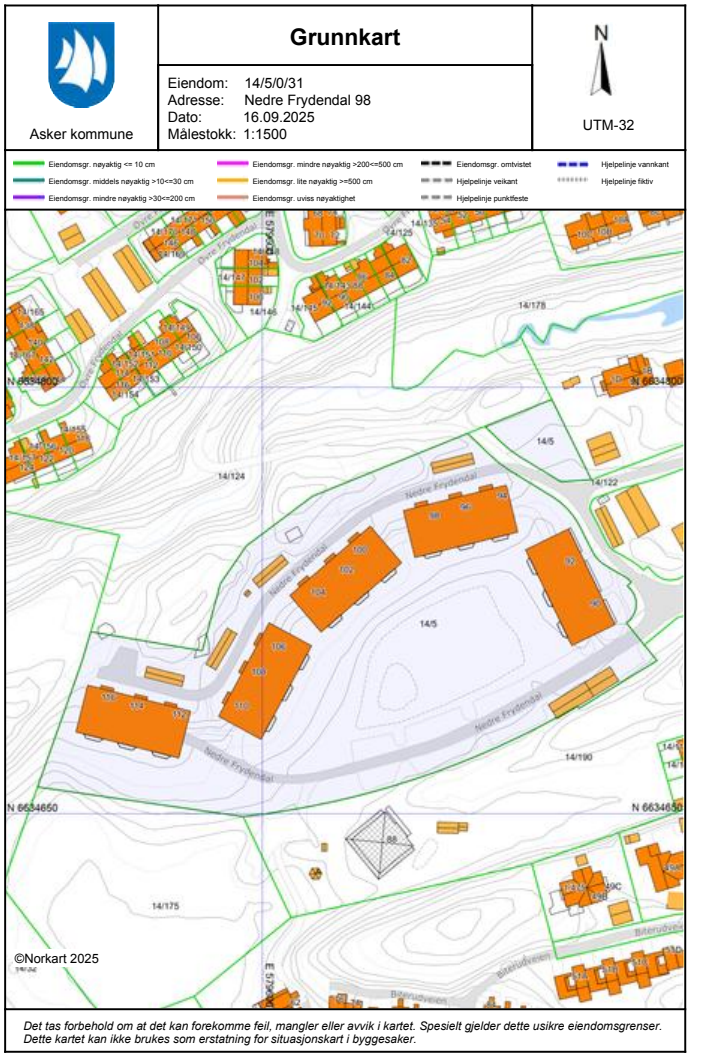


Utskriftsdato: 16.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 14/5//



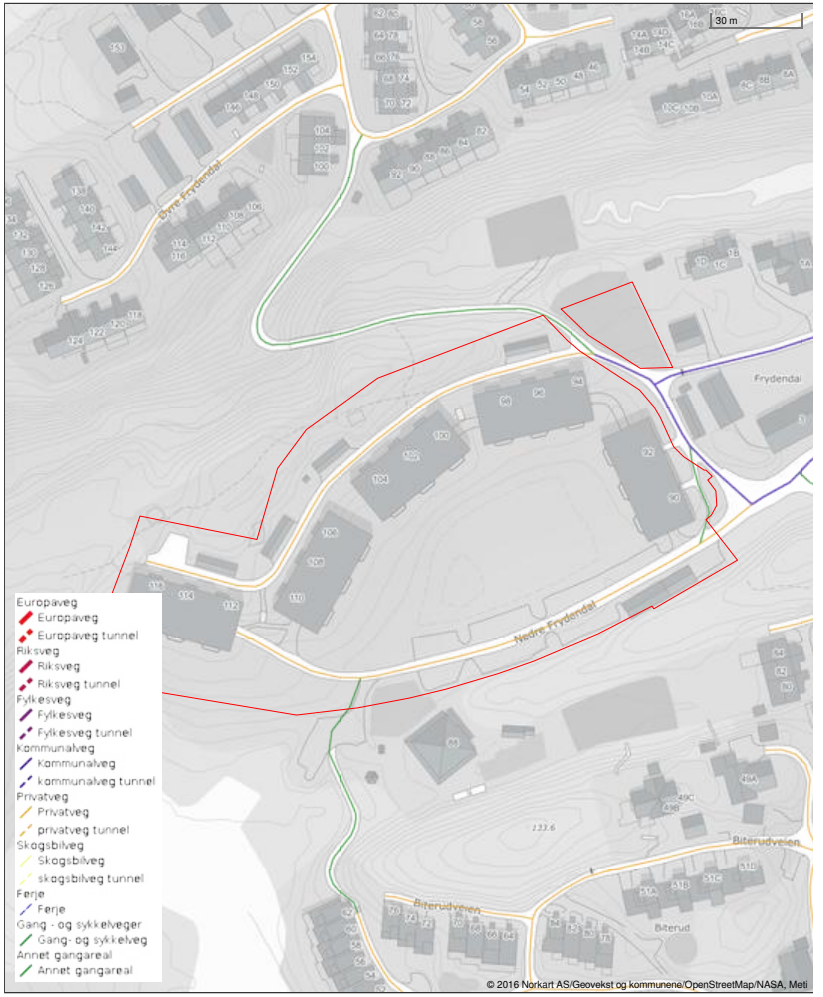
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 14/5//



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.

Ledningskart

Asker kommune

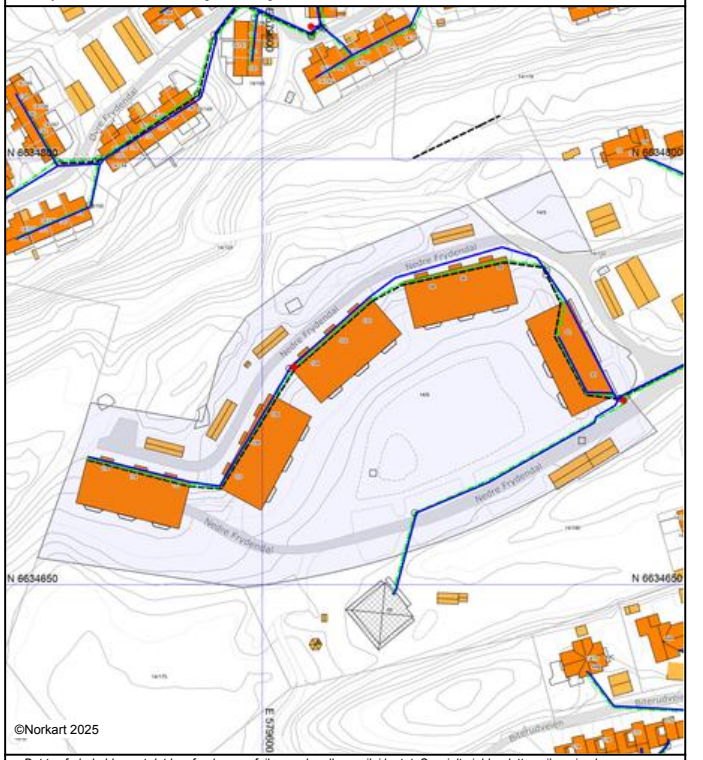
Eiendom: 14/5/0/31
Adresse: Nedre Frydendal 98
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

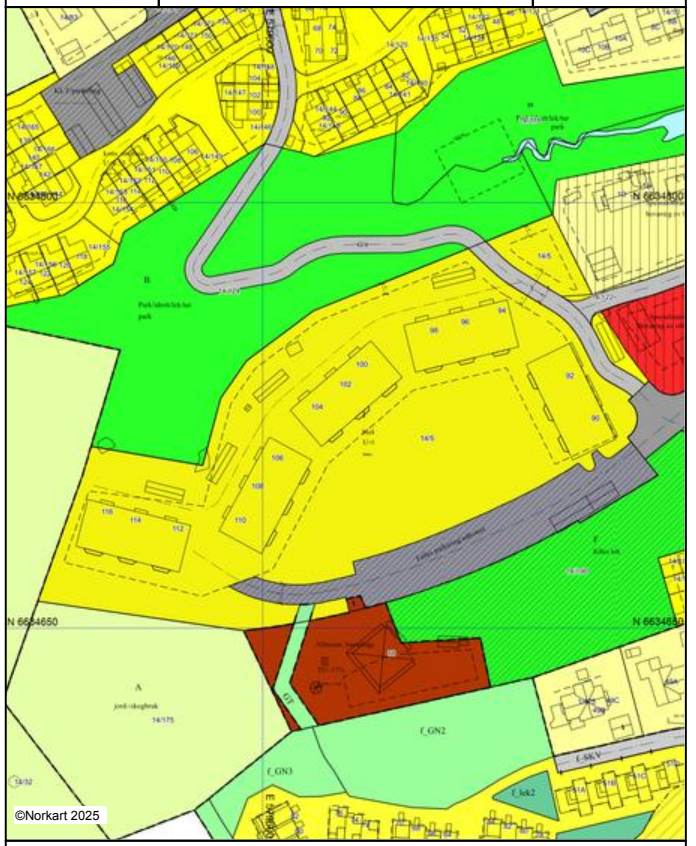
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/5/0/31
Adresse: Nedre Frydendal 98
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Naturområde
- Turveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0222/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Frydendal 98 1384 ASKER

Betegnelse: Gnr 14, bnr 5, snr 31 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no