NORDVIK

Nedre Frydendal 116

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Frydendal 116

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
38	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
66	Vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv 3-roms selveier – smakfullt oppusset i 2021. 2 balkonger og garasjeplass m/lader. Naturskjønn og sentral idyll

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**135 960,-**
Totalpris	**5 531 533,-**
Fellesgjeld	**145 573,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 240,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

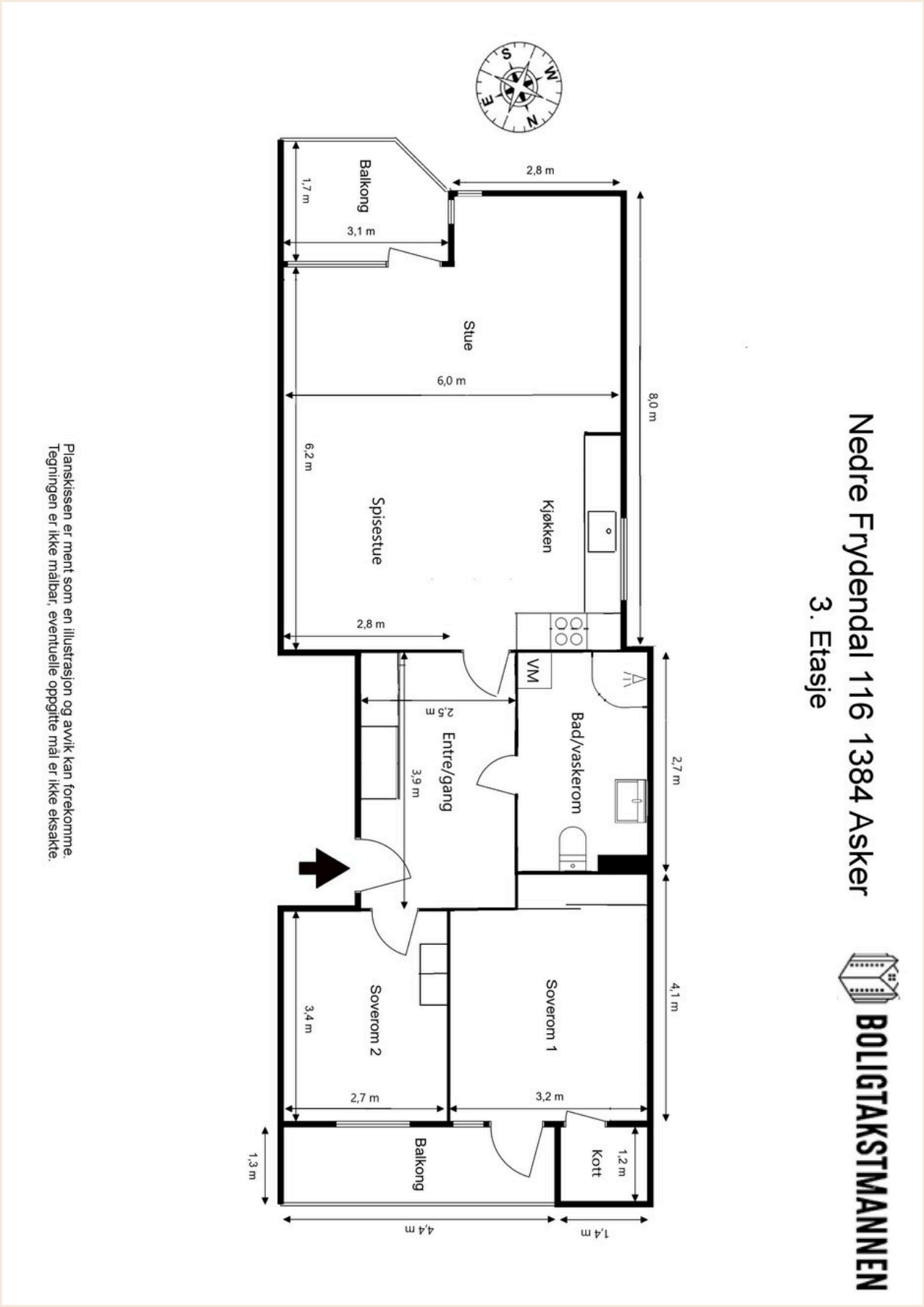
Kort om boligen

Tenk deg å bo innerst i et fredelig boligfelt, der skogen rammer inn nabolaget og fuglesang, grønt utsyn og ro preger hverdagen. Rundt hjemmet brer store gressplener og grønne fellesarealer seg ut, med turstier rett i nærheten og god plass til både lek og late sommerdager. Her bor man lunt og tilbaketrukket fra byens puls, samtidig som sentrum og hverdagens tilbud er lett tilgjengelig.

I 3. etasje ligger en lekker, gjennomgående 3-roms, smakfullt pusset opp i 2021. Vinduer på tre sider fyller hjemmet med dagslys, og den luftige stuen glir naturlig over i et stilrent kjøkken og en hyggelig spisestuesone. To skjermede balkonger byr på morgen- og ettermiddagssol, grønt utsyn og ingen innsyn. I tillegg har den et delikat bad, to fine soverom, samt fast garasjeplass med bod og elbillader.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm
















Miele












FINN DIN SUPERKRAFT!

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0181/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Frydendal 116, 1384 ASKER
Gnr 14, bnr 5, snr 109 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Hilde Marie Bohinen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
145 573,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 395 573,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
134 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 960,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 960,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 531 533,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 544 533,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 11 kvm

3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom og kott.

Total BRA: 82 kvm.

TBA: 5 kvm. Sør-vestvendt balkong med tilgang fra stue.

TBA: 6 kvm. Nord-østvendt balkong med tilgang fra soverom 1.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal. Seksjonseier har i henhold til vedtektene eksklusiv bruksrett til én nummerert bod.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

\

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.08.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Moderne og pen 3-roms selveier
- Gjennomgående i 3. etasje
- Usjenert og idyllisk innerst på feltet
- Omkranset av skog og flotte fellesarealer
- To balkonger mot hhv. sydvest og nordøst
- Balkongene ble oppgradert i 2020
- Terrassedører og ytterdør fra 2018
- Etterisolering av yttervegger i 2020
- Leiligheten ble pusset opp i 2021
- Hovedsoverom oppgradert i 2023
- Garasjeplass med bod og elbillader
- God planløsning og romslige rom
- Store vindusflater på tre sider gir mye lys
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Luftig stue med utgang til balkong
- Moderne kjøkken fra 2021 i åpen løsning
- Alle hvitevarer er integrert
- God plass til tv-lounge og spisestue
- Delikat bad fra 2021 med regnfallsdusj
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- To soverom med garderobeløsning
- Kott og balkong tilknyttet hovedsoverom
- Elanlegg og VVS er oppgradert
- Varmtvann fra fellesanlegg i sameiet

Ditt nye hjem -rom for rom

Entré
Velkommen inn i en gjennomgående og romslig leilighet med moderne standard etter oppussing i 2021. Dette inkluderte nye gulv, overflater, kompakte innerdører, listverk, garderober, kjøkken, bad, elanlegg og VVS. Det hele fremstår gjennomført og stilmessig pent, noe som gjør at man kan flytte rett inn uten å tenke på oppgraderinger i nær fremtid.

Entreen er innbydende med lysbeige fliser på gulv med varmekabler, glatte, malte veggflater, listefri himling med downlights og dørcalling ved ytterdøren. Det er satt inn en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter, og rommet har ellers plass til andre entrémøbler. Fra entreen er det direkte adkomst til stuen, samt dør inn til badet og begge soverommene.

Stue
Stuen er lys og luftig med gode vindusflater og utgang til en herlig balkong med grønt utsyn til skogen på utsiden. I 2024 ble det montert solskjerming på det største vinduet i stuen og hele arealet ble pusset opp i 2021. Rommet har laminatgulv i enstavs design, glatte, malte veggflater og listefri, hvitmalt himling.

Stuen ligger i åpen løsning til kjøkkenet og deles naturlig inn i to soner, med god plass til tv-lounge i den ytterste delen og stort spisebord nærmest kjøkkensonen. Langs deler av himlingen i spisestuesone og kjøkken er det nedfelte downlights, og i 2024 ble det satt inn lampepunkt over den naturlige spiseplassen. Ved spisestuesonen er det også et innfelt veggskap til servise eller annet nyttig.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, hvor det er egen spisestuesone. Kjøkkeninnredningen er fra 2021, holdt i et stilrent design som passer godt til leilighetens moderne uttrykk. Innredningen er plassert i en praktisk L-form og har grå, glatte fronter med gripekant, kombinert med mørk benkeplate i laminat og nedfelt vaskekum i sort stål.

Over kokesonen er det lagt metallplater som backsplash, mens vindu, takspotter og downlights gir en lys og trivelig arbeidssone. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og en kullfilterventilator.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to fine soverom, det største med utgang til balkongen og det minste med vinduer mot balkongen. Vinduene og uteplassen vender mot nordøst, noe som gir svale rom med morgensol. Soverommene ble pusset opp i 2021, men hovedsoverommet ble ytterligere påkostet i 2023.

Begge har laminatgulv i enstavs design, glatte, malte veggflater og listefri himling. Hovedsoverommet er innredet med en innebygd skyvedørsgarderobe, og har inngang til et kott, mens det andre er innredet med garderobeskap. Det er ellers skyvedørsgarderobe i entreen og lagringsplass i en ekstern bod tilknyttet garasjeplassen.

Bad/wc/vaskerom
Badet ble smakfullt pusset opp i 2021 og har fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme og downlights. Innredningen består av en servant på servantskap, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og håndusj. Alle detaljer er holdt i et trendy, sort design og det er opplegg for vaskemaskin i rommet. I 2024 ble det også montert et dobbelt støpsel.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Til leiligheten tilhører fast parkeringsplass nr. 109 i felles parkeringskjeller, med bod i bakkant på ca. 4 kvm.

Det er montert elbillader som deles med naboplassen. Selger eier 50 % av elbilladeren i henhold til egen avtale. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2024:
Montert solskjerming på det store vinduet i stuen.
Etablert el-punkt for taklampe over spisebordet.
Montert dobbel stikkontakt på badet.

2023:
Hovedsoverommet pusset opp.

2021:
Leiligheten totalrenovert.

Uteområde

Leiligheten er gjennomgående, med en fin internplassering i 3. etasje. Bygget ligger innerst på feltet, omgitt av grønn idyll på alle kanter, i et trivelig nabolag utenfor Asker sentrum. Her er det anlagt store gressplener rundt byggene, mens selve feltet omkranses av skog som gir flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Det er også samlingsplass for grilling og fotballbane på fellesarealene, samt umiddelbar nærhet til en barnehage og lekeplass. Dette gir en unik ro, samtidig som det er kort avstand til offentlig kommunikasjon og nærmeste dagligvarebutikk, og ikke minst kort vei til alt av urbane fasiliteter i sentrum.

Leiligheten har to herlige balkonger, den ene ligger utenfor stuen og vender mot sydvest, mens den andre ligger nordøstvendt med adkomst fra det ene soverommet. Dette gir sol fra 11-tiden til 17-tiden på den sydvestvendte, mens den andre har frisk morgensol.

Balkongene ble oppgradert i regi av sameiet i 2020, og det ble samtidig etterisolert i ytterveggene. Begge balkongene er overbygd med rekkverk i glass i front.

Balkongen utenfor stuen er ca. 5,2 kvm, med støpt blomsterkasse langs rekkverket, lettstelt dekke i betong og god plass til utemøbler. Den andre balkongen er ca. 5,7 kvm og har epoxybelagt dekke. Begge nyter godt av utsyn til naturen og ligger godt skjermet for innsyn. Terrassedørene ble skiftet i 2018, og leiligheten fikk samtidig ny ytterdør.

Ditt nye nabolag?

Frydendal er et etablert og attraktivt boligområde med en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til naturen. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som Asker sentrum ligger innen komfortabel gangavstand. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med turstier sommerstid og et godt løypenett for langrenn om vinteren.

Området har et godt bomiljø med flere fellesarealer hvor barn kan leke og beboerne møtes. Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Frydendal barnehage, Hanevold barnehage og Sem barnehage. For skolebarn sogner området til Jansløkka skole og Solvang ungdomsskole.

Asker sentrum ligger ca. 15 minutters gange unna og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du også Asker kulturhus med blant annet kino, bibliotek og ulike kulturarrangementer. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Askerholmen, og fra Frydendal bussholdeplass er det gode bussforbindelser til Asker stasjon. Stasjonen er et viktig kollektivknutepunkt med hyppige togavganger i retning Oslo og Drammen.

For den turglade er Semsvannet et naturlig mål i nærområdet, med fine turstier, badeplasser og flotte rekreasjonsmuligheter. I området ligger også Bergvang besøksgård, og videre mot Solli åpner marka seg med et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere en aktiv hverdag i naturskjønne omgivelser med nærheten til sentrum og kollektivtransport.

Selger forteller

Selger trekker særlig frem nærheten til naturen som en kvalitet ved både boligen og området. Nabolaget beskrives som rolig og hyggelig, med en blanding av både yngre og eldre beboere.

Det er gangavstand til Asker sentrum med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud, og området har jevnlige bussforbindelser. Det ligger barnehage i umiddelbar nærhet, hvor barn bosatt i området ifølge selger har fortrinnsrett til plass. Sameiet har egen vaktmester som følger opp uteområdene.

For den turglade er det gode muligheter i nærområdet. Selger trekker spesielt frem nærheten til Semsvannet og golfbanen, og mener området egner seg godt for blant annet hundeeiere.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med blokker og rekkehus

Skoler og barnehager
Frydendal barnehage
Hanevold Barnegård
Føyka barnehage

Jansløkka skole (1-7 kl.)
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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.

Øvrig informasjon

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wb Rehab & Interiør AS og Rørlegger Erik Engen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wb Rehab & Interiør og Rørlegger Erik Engen.

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: Dette ble gjort under ledelse av sameiet. Jeg har ikke oversikt over hvem som gjorde jobben.

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:
Boligelektrikeren. 13.05.2025. Monterte strømuttak i tak stue. Monterte dimmer i stue. Monterte dobbel kontakt på bad. 2021. Oppgradering av sikringsskap. Asker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 26.10.2021 av Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som har montert laderen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma Erik Engen. Lagt om rør ved endring av planløsning.

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.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei.
Eventuell kommentar: Spottene i taket på stue/kjøkken blinker innimellom. Elektriker har sett på dette og mener det er pga for billige spotter.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Boligtaksrapport 2026.

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?
Takstrapport fra 2023. Haraldsen Taksering.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
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.

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: 13
TG-2: 1
TG-3: 0
TG-IU: 2

Følgende er kommentert med TG-2:
Kjøkken, trekk:
Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Takkonstruksjon og loft:
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann, det er ikke registrert noen bereder i boligen.

Takstmann opplyser også om følgende forhold:
Det er avvik fra dagens forskriftskrav til høyde og åpninger i rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp. På sørvestvendt balkong er åpningene i rekkverket større enn 10 cm. Åpningen mellom liggende blomsterbed og rekkverk er over 20 mm og gir mulighet for klatring.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm på nordvestvendt balkong og ca. 96 cm på sørvestvendt balkong. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

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 hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap med fryser, stekeovn og kokeplate med vifte.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.

Følgende kan medfølge:
- Møblementet på hovedveranda..

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.

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen og/eller garasjeplassen er tillatt. Før bindende leieavtale inngås, skal leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak. Styret og forretningsfører skal informeres om leietakers navn, seksjonseiers adresse i utleieperioden og utleieforholdets varighe

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og i entreen, samt stedvis panelovner. Varmtvann kommer fra fellesanlegg.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra badet.

Det er montert komfyrvakt og aquastopp på kjøkkenet.

El-anlegget ble oppgradert i 2021 og sikringsskapet har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på tilsyn utført av ELVIA den 26.10.2021, hvor det ikke ble registrert avvik.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 240,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, renovasjon, kommunale avgifter, forsikring, varmtvann, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Felleskostnader: kr. 3 378,-
Kabel-tv/bredbånd: kr. 590,-
Renter og omkostninger Lån: kr. 101,-
Avdrag Lån: kr. 52,-
Avdrag lån: kr. 2 296,-
Renter og omkostninger lån: kr. 2 823,-

Styreleder opplyser at felleskostnadene er økt i to omganger de siste årene, hovedsakelig som følge av generell prisvekst og økte kommunale gebyrer. Sameiet har hittil kunnet håndtere løpende vedlikeholds- og utbedringsarbeider uten ytterligere låneopptak, bl.a ved bruk av opparbeidede reserver.

Styret vurderer nå mulige utbedringer av takene på blokkene. Omfang og kostnader er foreløpig ikke avklart, men styreleder antar at arbeidene vil kunne håndteres uten vesentlig økning i felleskostnadene. Det presiseres samtidig at det ikke kan gis noen garanti for dette eller for utviklingen i felleskostnadene fremover.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 107 646,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 430 585,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/bredbånd er via fiber og leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Om sameiet
Boligselskapet består av 120 seksjoner.

Selskapets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre med org.nr.: 971263881 i Asker kommune.

Forretningsfører: Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Revisor: Cedra Norge Rago AS.

Gjennomført vedlikehold og tiltak i 2025:
- Vedlikehold av tak på blokker, inngangspartier og sykkelboder
- Fasadevask
- Nye garasjeporter i utvendige garasjer
- Fallsikring montert på tak
- Trefelling mot barnehagen og trepleie på kollen
- Ventilasjonsrens
- Oppmerking av utvendige parkeringsplasser
- Arbeider på elektrisk anlegg i felles garasjeanlegg
- Bytte av ladeoperatør for elbillading
- Etablering av parkering for sparkesykler
- Oppfølging av vannlekkasjer og øvrige skadesaker

Planlagt vedlikehold og tiltak:
- Etablering av nedgravde avfallsbeholdere
- Oppfølging av frie rømningsveier
- Rehabilitering av vegger og tak på garasjeboder
- Oppfølging av lekkasjer på kjøkkensiden, særlig blokk 5
- Klipping og vedlikehold av grøntområder
- Spyling av avløpsanlegg og taknedløp
- Generell oppgradering av innvendige oppganger
- Drenering på kjøkkensiden
- Fukt og malingsavflassing i garasjene skal holdes under oppsyn

Styreleder opplyser i tillegg at sameiet for tiden ser på mulige utbedringer av takene på blokkene. Omfanget av arbeidene er foreløpig ikke avklart. Sameiet har hittil klart

å håndtere løpende vedlikeholds- og utbedringsarbeider uten ytterligere låneopptak, blant annet som følge av opparbeidede reserver fra tidligere år.

Felleskostnader og fremtidige kostnader
Felleskostnadene omfatter blant annet ordinær drift av sameiet, TV/internett samt renter og avdrag på sameiets lån.

Styreleder opplyser at felleskostnadene er økt i to omganger de siste årene som følge av generell prisvekst og betydelig økning i kommunale gebyrer. Styret opplyser også i årsmeldingen at sameiets likviditet fortsatt er god, men at økte utgifter har utfordret budsjettene, og at særlig de kommunale utgiftene forventes å øke i 2026.

Når det gjelder de mulige takutbedringene, antar styreleder at disse vil kunne håndteres uten vesentlig økning i felleskostnadene. Omfang og kostnader er imidlertid ikke avklart, og det kan derfor ikke gis noen garanti for dette. Det kan heller ikke gis noen sikker prognose for utviklingen i felleskostnadene fremover, da dette blant annet vil avhenge av fremtidige drifts-, vedlikeholds- og kommunale kostnader.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 145 573,-pr. 27.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 204
Saldo per 27.08.2026: 15 520 672
Andel av saldo: 129 836
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 27.08.2026: 1 881 226
Andel av saldo: 15 737
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Fellesformue
Kr 36 346,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2025
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 108 024,-. Sameiet hadde ved årsslutt ca. kr 4,25 mill. i disponible midler og langsiktig gjeld på ca. kr 17,86 mill. Sameiets bokførte egenkapital er negativ som følge av tidligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider finansiert ved låneopptak. Det opplyses at dette ikke medfører usikkerhet om fortsatt drift.

Budsjett 2026
Budsjettet for 2026 legger opp til samlede driftsinntekter på ca. kr 7,21 mill. og et underskudd på kr 397 893. Det er budsjettert med ca. kr 1,59 mill. til reparasjon og vedlikehold av bygninger og fellesanlegg.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst én dugnad per kalenderår.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i henhold til sameiets husordensregler. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, og det gjelder egne regler for blant annet lufting og båndtvang.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3440954

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 633 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal som 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.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjenete tegninger, datert 18.05.1983. .
Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.
- I entré var det opprinnelig ett kott, men dette er fjernet og innlemmet i større entré. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre

Videre er det gjort følgende endringer fra original plantegning:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert et soverom der opprinnelig kjøkken var.
- Det var opprinnelig et soverom i stuen, men dette er fjernet og innlemmet i større stue.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei, via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes hovedsakelig av reguleringsplan «Frydendal» (plan-ID 022040B), vedtatt 17.06.1983.
Følgende reguleringsformål berører eiendommen:
- 15 394 kvm blokkbebyggelse
- 2 174 kvm felles avkjørsel
- 4 kvm felles lekeareal
- 26 kvm almennyttig formål/barnehage, reguleringsplan «Del av Frydendal, barnehage»
- 34 kvm turvei, detaljregulering «Biterud B3»

I Kommuneplan for Asker 2023–2035 er 17 628 kvm av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Mindre arealer er avsatt til LNRF (3 kvm) og offentlig eller privat tjenesteyting (2 kvm). Videre omfattes 50 kvm av hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord». Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2027–2039, som har status som planforslag.

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.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:
19.11.1909 - Dokumentnr: 909017 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

05.12.1910 - Dokumentnr: 904774 - Bestemmelse om vannledn.

25.08.1938 - Dokumentnr: 3566 - Skjønn
Bestemmelse om felles vannverk/ledning

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,73% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL kr. 5 368,-
Samarbeid fast skribent/tekstforfatter kr. 2 369,-

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 9. september 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 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).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

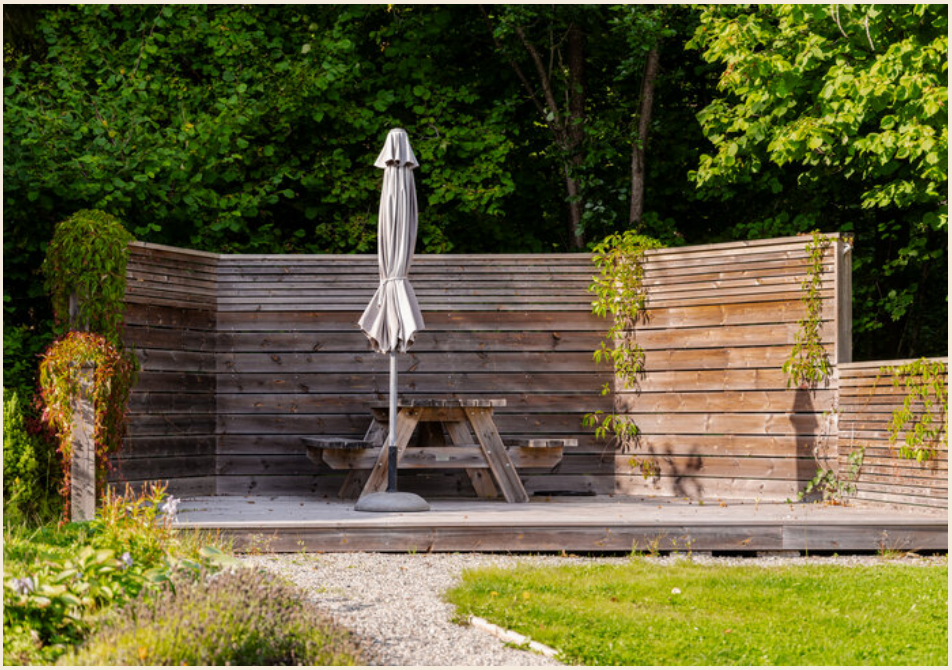
Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

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

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








115
109





Nedre Frydendal 116

Nabolaget Solvang - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km	
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	8 min 2.9 km	
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	8 min 3.3 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km	
Asker videregående skole 486 elever	7 min 2.5 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 3.2 km	

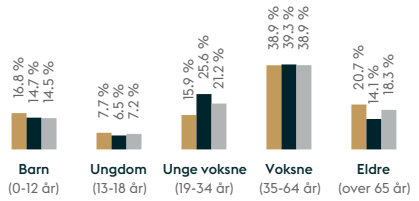
Offentlig transport

Nedre Frydendal Linje 291	3 min 0.2 km	
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 25.5 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

Barnehager

Frydendal barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km	
Hanevold Barnegård (1-6 år) 54 barn	13 min 1.1 km	
Føyka barnehage Gamle Drammens... 69 barn	17 min 1.4 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 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Øvre Frydendal ballplass	2 min
Solvang ungdomsskole	8 min
EVO Asker Sentrum	17 min
SATS Asker	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 2026

Fra eiendommen er det gangavstand til Asker sentrum med togstasjon, butikker, kjøpesenter og øvrige servicetilbud. I sentrum er det et moderne bibliotek, kino, ungdomsklubb og barnevennlige tilbud.





Fra Asker stasjon er det kort reisevei til både Oslo og Drammen med tog eller buss.

Semsvannet byr på fine turstier og bademuligheter om sommeren. Om vinteren kjøres det opp skiløyper innover i marka.




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 116
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1984
BRA:	86 m^2
BRA-i:	82 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	2

Supertakst

GNR: 14 BNR: 5 SNR: 109

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Nedre Frydendal 116
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann, det er ikke registrert noen bereder i boligen.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet ble flyttet til stuen og tidligere kjøkken ble tatt i bruk som soverom. Tidligere bod ved inngangspartiet entre er blitt gjort om til en del av entreen med en skyvedørsgarderobe. Endringene er ikke et søknadspliktige tiltak.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Åpninger i rekkverk på sørvest balkongen er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende blomsterbed/ rekkverk er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Rekkverkshøyde på nordvest balkongen er på 103 cm mens på balkongen mot sørvest er rekkverket målt til 96 cm. Dagens forskriftskrav på rekkverkshøyde er på minimum 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**18.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Marie Bohinen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". 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 innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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 116, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**5**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**109**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		
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?
2021	Leiligheten ble pusset opp. Entreprenør for renoverings arbeidet var selskapet Tømremester Are Hansen med underleverandører.	Nei

2024	Det ble satt opp solskjerming i det store vindu i stuen. El-punkt til taklampe over spisebordet ble montert, i tillegg til at det ble montert en dobbel støpsel på baderom.	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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**82**	**82** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, kott og 2 soverom.	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**82**	**4**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en sør-vestvendt balkong med tilgang fra stue på ca. 5 m2 og en nord-østvendt balkong med tilgang fra soverom 1 på ca. 5,7 m2. Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 109 for en bil i felles parkeringskjeller, med tilhørende bod i bakkant på ca. 4 m2. Det er montert en felles el-billader som deles med naboen. Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via mekanisk garasjeport. 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 — TG-1

Type	**Balkong**
Sør-vestvendt balkong med utgang fra stue på ca. 5,2 m2, innredet med bred blomsterkasse i betong. Nord-østvendt balkong med adkomst fra soverom 1 på ca. 5,7 m2, med epoxy på gulv og rekkverk i glass og stål.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble i 2020 oppgradert i regi av sameie.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har to balkonger; en sør-vestvendt balkong på ca. 5,2 m² med utgang fra stue og innredet med blomsterkasse i betong, samt en nord-østvendt balkong på ca. 5,7 m² med adkomst fra soverom 1, med epoxybelagt gulv og rekkverk i glass og stål. Balkongene ble oppgradert i regi av sameiet i 2020, og ingen av dem ligger over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ytterdør og terrassedør er skiftet i 2018.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduer har 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Boligen har lyd- og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås, samt innvendige dører med slette malte dørblader. Ytterdør og terrassedør ble skiftet i 2018. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 8 mm
Hall - ca. 5 mm
Soverom 1 – ca. 5 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser høydeforskjeller på inntil ca. 8 mm i stue, ca. 5 mm i hall og ca. 5 mm i soverom 1. De registrerte avvikene er beskjedne og ligger innenfor det som må påregnes for boligens alder og byggemåte.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap. Metalplate mellom benkeplate og overskap ved stekesone. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har innredning fra 2021 med glatte fronter, bestående av høyskap samt over- og underskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Kjøkkenet fremstår i god og alderstilpasset stand.

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Omluftsfilter betyr at kjøkkenventilatoren ikke har avtrekk ut i friluft, men i stedet renser luften gjennom et filter og blåser den tilbake i rommet. Dette utløser automatisk en TG2 (vesentlig avvik) fordi løsningen har nedsatt funksjon sammenlignet med moderne forskrifter, og fordi filteret krever jevnlig vedlikehold.

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av en omluftsvifte. Denne løsningen fører ikke avtrekksluften ut i friluft, men renser luften gjennom et filter og blåser den tilbake i rommet, noe som gir nedsatt funksjon sammenlignet med krav i moderne forskrifter. Løsningen forutsetter dessuten jevnlig vedlikehold og bytte av filter. Manglende avtrekk ut i friluft kan gi dårligere fjerning av fukt og matos, med økt risiko for kondens og lukt i rommet dersom filteret ikke vedlikeholdes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft. Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet ble flyttet til stuen og tidligere kjøkken ble tatt i bruk som soverom. Tidligere bod ved inngangspartiet entre er blitt gjort om til en del av entreen med en skyvedørsgarderobe. Endringene er ikke et søknadspliktige tiltak.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

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

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Åpninger i rekkverk på sørvest balkongen er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende blomsterbed/ rekkverk er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Rekkverkshøyde på nordvest balkongen er på 103 cm mens på balkongen mot sørvest er rekkverket målt til 96 cm. Dagens forskriftskrav på rekkverkshøyde er på minimum 100 cm.

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 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige rør ble skiftet ut i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Ifølge opplysninger ble innvendige rør skiftet ut i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør ble skiftet ut i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran plassert i skap på soverom 1, tilgjengelig via inspeksjonsluke.



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom, tilgjengelig i skap på soverom 1.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført som rør-i-rør i plast, og innvendige vannrør ble skiftet ut i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Synlige vannrør har tilfredsstillende isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget vurderes å ha alder og tilstand som gir liten usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg ble fornyet i 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappoppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn av ELVIA den 26.10.2021. Det ble ikke registrert noe avvik.
Nåværende eier opplyser om følgende: "Elektriker monterte et elpunkt slik at taklampe kunne henges opp, samtidig som den fikk egen bryter på egen krets (plassert ved øvrige brytere/dimmer for lys i stuen) Elektriker monterte også dobbelt støpsel på badet - det var et enkeltstøpsel der fra før".

Ble det registrert avvik ved tilsynet? **Nei**

Eieren opplyser om at downlights tidvis blinker i taket på spisestue/stue. Iflg elektriker som undersøkte dette skyldes det pga for dårlig kvalitet på spottene.

Oppsummering

Det elektriske anlegget ble fornyet i 2021, og boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappoppgang. Det foreligger dokumentasjon på tilsyn utført av ELVIA den 26.10.2021, hvor det ikke ble registrert avvik.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, kombinert med mekanisk avtrekk på baderom og omluftsfilter på kjøkkenet. Løsningen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert inneklima.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende kjøkken.

Generell beskrivelse
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Baderom ble totalrenovert i forbindelse med renovering av leiligheten i 2021.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fugene eller bom bak flisene, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Gulvet har svakt fall mot sluk, men dusjsonen med sluk er nedsenket og dermed plassert i rommets laveste punkt.	

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har banemembran under flis med dokumentert utførelse og plastsluk. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membranen vurderes heller ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt på befaringstidspunktet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Dusjsonen grenser med kjøkken på tilliggende vegg og det er en åpning i vegg for plassering av avløpsrør. Det er på dette hullet blitt foretatt målinger mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. 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.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone, hvor dusjsonen grenser mot kjøkken på tilliggende vegg med en eksisterende åpning for avløpsrør. Målinger ble utført med digital Protimeter samt måling av relativ fuktighet med Protimeter MMS3, og det ble i tillegg gjort søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmålingene. Dette gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Membran type sveisemembran ble lagt av selskapet Takpartner AS.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon på badet. Membran av typen sveisemembran er lagt av selskapet Takpartner AS. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for denne bygningsdelen.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilde Marie Bohinen	9578-5993-4-1598713	2026-09-09 12:03:17

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
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0181/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Frydendal 116, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Hilde Marie Bohinen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2023

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: 3440954
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wb Rehab & Interiør AS og Rørlegger Erik Engen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wb Rehab & Interiør og Rørlegger Erik Engen

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: Dette ble gjort under ledelse av sameiet. Jeg har ikke oversikt over hvem som gjorde jobben.

---

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: Boligelektrikeren. 13.05.2025. Monterte strømuttak i tak stue. Monterte dimmer i stue. Monterte dobbel kontakt på bad. 2021. Oppgradering av sikringsskap. Asker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26.10.2021 av Elvia.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som har montert laderen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma Erik Engen. Lagt om rør ved endring av planløsning.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Spottene i taket på stue/kjøkken blinker innimellom. Elektriker har sett på dette og mener det er pga for billige spotter.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligtaksrapport 2026

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? Takstrapport fra 2023. Haraldsen Taksering.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 33-0181/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilde Marie Bohinen	**2026-09-09**

Identifikasjon

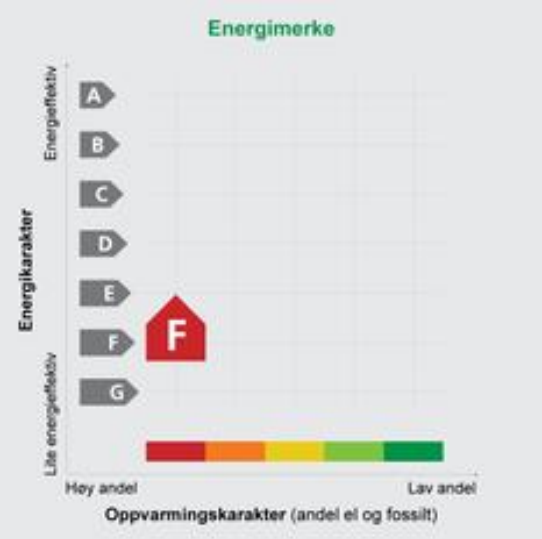
Hilde Marie Bohinen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Frydendal 116
Postnr	1384
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	5
Seksjonsnr.	109
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1245353
Dato	07.04.2021



Innmeldt av	Are Hansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Boligopplysninger:

Boligsameiet Frydendal Søndre		**Vår ref.:**	548/109
NEDRE FRYDENDAL 116		**Type:**	Sameie
1384 ASKER		**Eiere:**	Hilde Marie Bohinen
Organisasjonsnr:	971 263 881	**Seksjonsnr:**	109

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 240**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 378
	Kabel-tv/bredbånd	590
	Renter og omkostninger Lån	101
	Avdrag Lån	52
	Avdrag lån 2	296
	Renter og omkostninger lån 2	823

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	145 573	Gjeld siste årsoppg.:	149 369
Klient ajourf. lån:	17 401 897,57	Klient gj. s. årsoppg.:	17 855 185

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 204
Saldo per 27.08.2026: 15 520 672
Andel av saldo: 129 836
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 167
Saldo per 27.08.2026: 1 881 226
Andel av saldo: 15 737
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Christian Cleve-Hansen
Adresse:	NEDRE FRYDENDAL 100
Postnr/-sted:	1384 ASKER
E-post:	styret.nedre.frydendal@gmail.com
Webside:	http://nedrefrydendal.no/

Parkering: Se vedtektene

Webside: www.nedrefrydendal.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	149 369	Andre inntekter:	1 557
Annen formue:	36 346	Utgifter:	10 884		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	14/5 - seksjon:109
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Frydendal Søndre	**Vår ref.:**	548/109
NEDRE FRYDENDAL 116	**Type:**	Sameie
1384 ASKER	**Eiere:**	Hilde Marie Bohinen

Organisasjonsnr: 971 263 881

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3440954

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre fredag 27.03.2026 kl. 09:00 - Digitalt på Min Side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Lars Opsahl foreslås som møteleder

Vedtak:

Styrelder Lars Opsahl ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 31 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Terje Stordalen foreslås til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Terje Stordalen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 195.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Frydendal Søndre. Boligsameiet Frydendal Søndre nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Frydendal Søndre samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år.

Vedtak:
Christian Cleve-Hansen velges som styreleder for 1 år. På valg i 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges to nye styremedlemmer.

Fullført sin periode: Terje Stordalen og Maja Berg Kristoffersen

Har 1 år igjen av sin periode: Kjell Jørgen Berge

Vedtak:
Terje Stordalen og Eirik Hansen velges som styremedlemmer for 2 år. På valg i 2028.

Maja Berg Kristoffersen velges som styremedlem for 1 år. På valg i 2027.

7.3 Valg av brannvernsleder for 1 år

Fullført sin periode: Arne Boye Hansen

Vedtak:
Arne Boye Hansen gjenvelges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité for 1 år.

Fullført sin periode: Kristine Kiærbech, Gerd Bodil Bjørnstadjordet og Lage Olimb.

Vedtak:
Gerd Bodil Bjørnstadjordet gjenvelges for 1 år.
Lage Olimb gjenvelges for 1 år.

På valg i 2027.

Protokoll for Boligsameiet Frydendal Søndre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lars Opsahl (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Terje Stordalen (sign.)	07.04.2026

Boligsameiet Frydendal Søndre



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre - Fredag 27.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Frydendal Søndre

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Tid: fredag 27.03.2026 kl. 09:00
Sted: Digitalt på Min Side

Høringsperiode: 27.03.2026 kl. 09:00 - 29.03.2026 kl. 21:00
Avstemmingsperiode: 31.03.2026 kl 09:00 - 01.04.2026 kl. 21:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Lars Opsahl foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lars Opsahl velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører Ha Thanh Truong fra ABBL velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Terje Stordalen foreslås til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Terje Stordalen velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 195.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Frydendal Søndre. Boligsameiet Frydendal Søndre nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Frydendal Søndre samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Opsahl
Styremedlem, Terje Stordalen
Styremedlem, Christian Cleve-Hansen
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem, Kjell Jørgen Berge

7.1 Valg av styreleder for 2 år.

Lars Opsahl, valgt til styret i 2025 for to år, har bedt om å fratre sitt verv ett år før utløpet av valgperioden.

Årsmøtet må derfor velge en ny styreleder for 2 år.

Per nå har ingen meldt seg som kandidat til styrelederververvet. Det oppfordres derfor til at interesserte melder seg i løpet av høringsperioden, slik at det kan gjennomføres en

avstemming i stemmeperioden.

Dersom det ikke velges en ny styreleder på årsmøtet, vil den nåværende styrelederen fortsette i rollen frem til det avholdes et ekstraordinært årsmøte, hvor det må velges en ny ekstern styreleder. Dette vil medføre en ekstra kostnad for sameiet.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges to nye styremedlemmer.

Fullført sin periode: Terje Stordalen og Maja Berg Kristoffersen

Har 1 år igjen av sin periode: Christian Cleve-Hansen og Kjell Jørgen Berge

Forslag til vedtak: Terje Stordalen og Eirik Hansen velges for 2 år. På valg i 2028.

Christian Cleve-Hansen og Kjell Jørgen Berge på valg i 2027.

7.3 Valg av brannvernsleder for 1 år

Fullført sin periode: Arne Boye Hansen

Forslag til vedtak: Arne Boye Hansen gjenvelges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité for 1 år.

Fullført sin periode: Kristine Kiærbech, Gerd Bodil Bjørnstadjordet og Lage Olimb.

Forslag til vedtak: Gerd Bodil Bjørnstadjordet gjenvelges for 1 år.
Lage Olimb ble enstemmig gjenvelges for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

Boligsameiet Frydendal Søndre

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Styrets årsmelding for 2025–2026

Styret har gjennom det siste året arbeidet med flere saker, gjennom jevnlige fysiske styremøter (omtrent hver måned utenfor sommerferien). De løpende oppgavene har vært fordelt på enkelte styremedlemmer, og styret har holdt hver oppdatert gjennom mail og faste styremøtene.

Året 2025 har vært preget av en del situasjoner og utfordringer som styret og sameiet ikke tidligere har vært kjent med: Brann, hærverk, vannlekkasjer og trær som skaper fare for mennesker og bygg. Dette har tidvis vært tidkrevende, og har kommet i tillegg til de oppgavene som styret til vanlig har ansvar for å løse. Noen av disse utfordringene er fortsatt under arbeid, og de økonomiske implikasjonene er enda ikke avklart.

Samtidig var 2025 et godt år for sameiet, der det er blitt utført flere små og store vedlikeholdsprosjekter, særlig knyttet til vedlikehold av tak både på blokker, inngangspartier og sykkelboder. Fasadevask er gjennomført med godt resultat. Vi har skiftet ladeoperatør, og overgangen har gitt muligheten for en bedre prispolitikk for ladestrøm. Nødvendig utbedring og fornyelse av vaktmesters arbeidsmiljø og redskaper er også gjennomført. Nye garasjeporter i utvendige garasjer er montert. Oppmerking av parkeringsplasser ute er blitt godt mottatt. I samarbeid med kommunen er det etablert parkering for sparkesykler som ser ut til å fungere godt. Arbeidet med etablering av nytt avfallssystem har gått videre, men det er en lang vei å gå videre. En rekke løpende mindre saker og spørsmål er behandlet forløpende, i stor grad av styrets leder. Dessverre er ikke arbeidet med grønne områder kommet like langt som ønsket, dels fordi det her dukket opp flere større utgifter til vedlikehold.

Oppfølging av frie rømmingsveier, brann og rutiner er fulgt opp av Brannvernleder Arne Boye. Ryddige oppganger, ballonger og felles områder sammen med vårt felles varslingsanlegg bidrar til et trygt sameie. Det er gjennomført brannøvelser hvert halvår.

Likviditeten til sameiet er fortsatt god, men økte utgifter har utfordret budsjettene våre. Dette vil fortsette i året som kommer. Ikke minst vil de kommunale utgiftene stige kraftig i 2026.

Styret opplever at det stort sett er god trivsel, og at Boligsameiet Frydendal Søndre er et bra sted å bo for store og små. Styret er særlig fornøyd når vi opplever at potensielle konflikter løses gjennom direkte samtale mellom beboere.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lars Opsahl, Nedre Frydendal 90
Styremedlem, Terje Stordalen, Nedre Frydendal 100
Styremedlem, Christian Cleve-Hansen, NEDRE FRYDENDAL 100
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Kjell Jørgen Berge, Nedre Frydendal 106

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 120 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre med org.nr.: 971263881 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3440954

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Frydendal Søndre bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr -108 024

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Årsmelding

I tillegg til løpende informasjon til og kommunikasjon med nye (og etablerte) andelseiere har styret jobbet med følgende større saker i 2025:

1. Flere skadesaker grunnet vannlekkasje

2. Elbil lading

3. Uønskede hendelser

4. Nabovarsler. Styret har mottatt og behandlet Nabo varsler/klager.

5. Garasjeporter ute

6. Byttet bod tak.

7. Felling av trær mot barnehagen og trepleie på kollen.

8. Vask av fasade

10. Fallsikring montert på tak

11. Merking av parkeringsplasser

Fremover: 2026

1 .Nedgravde avfallsbeholdere.

2. Frie rømningsveier.

3. Vegger og tak på garasjeboder, stue siden.

4. Lekkasjer på kjøkkensiden, særlig blokk 5.

5. Klipp og vedlikehold grønne områder

Snuplass ved barnehagen ligger delvis på kommunens tomt og delvis på vårt tom, men avstått til Barnehagen Frydendal. Den bør ryddes for avfall og skiltes.

12. Innkjøp og salg av klippeutstyr

13. Ventillasjonsrens

14. Parkering for sparkesykler

15. Elektrisk anlegg i felles garasjeanlegg.

I tillegg har vaktmester på styrets vegne holdt vår Facebook-side oppdatert og løpende lagt ut informasjon.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Kommende 5-års periode

5 år Periode:

1. Etablering av nedgravde avfallsbeholdere

2. Rehabilitere tak og vegger for garasjeboder mot stor gressplen

3. Spyling av avløpsanlegget

4. Spyling av taknedløp.

5. Grønt-anleggene. Etablering av grønt-gruppe

6. Innvendige oppganger, generelt behov for oppgradering.

7. Drenering kjøkkensiden

8. Fukt og malings-avflassing i garasjene holdes under oppsyn

Styret i Boligsameiet Frydendal Søndre

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Frydendal Søndre, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 131 290	7 082 146	7 101 600	7 519 860
Annen driftsinntekt	2	233 548	140 336	112 549	100 000
Sum inntekter		7 364 838	7 222 482	7 214 149	7 619 860
Kostnader					
Lønnskostnad	3	483 407	454 059	536 500	576 995
Kostnad lokaler	4	2 805 768	2 691 509	2 840 000	2 950 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	65 456	26 586	0	55 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 054 869	799 673	1 590 000	550 000
Periodisk vedlikehold	7	98 125	0	0	50 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	463 048	0	0	1 500 000
Annen driftskostnad	9	1 387 197	1 381 632	1 422 500	1 530 550
Sum kostnader		6 357 870	5 353 458	6 389 000	7 212 545
Resultat før finansielle poster		1 006 968	1 869 024	825 149	407 315
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	186 093	228 060	100 000	0
Finanskostnad	11	1 301 085	1 356 657	1 323 042	1 232 777
Sum finansielle poster		-1 114 992	-1 128 597	-1 223 042	-1 232 777
Årsresultat		-108 024	740 426	-397 893	-825 462

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		88 327	0
Sum varige driftsmidler		88 327	0
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		88 627	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		164	4 752
Andre fordringer	12	424 476	31 832
Sum fordringer		424 641	36 583
Bankinnskudd, kasse o.l	13	4 550 974	5 586 886
Sum omløpsmidler		4 975 615	5 623 469
Sum eiendeler		5 064 242	5 623 769

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-13 513 566	-13 405 542
Sum egenkapital		-13 513 566	-13 405 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	17 855 186	18 226 457
Sum langsiktig gjeld		17 855 186	18 226 457
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		602 836	640 155
Forskudd innbetalinger		76 087	99 332
Annen kortsiktig gjeld	17	43 699	63 366
Sum kortsiktig gjeld		722 622	802 854
Sum gjeld		18 577 807	19 029 311
Sum egenkapital og gjeld		5 064 242	5 623 769

Boligsameiet Frydendal Søndre

Sted:_____, dato:_____

Lars Opsahl Styreleder	Terje Stordalen Styremedlem	Maja Berg Kristoffersen Styremedlem
Christian Cleve-Hansen Styremedlem	Kjell Jørgen Berge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	4 572 292	4 561 282	4 571 000	4 845 260
Tv/internett	735 000	705 600	705 600	849 600
Avdrag ordinære lån	498 266	484 560	500 000	500 000
Renter ordinære lån	1 325 732	1 330 704	1 325 000	1 325 000
Sum	**7 131 290**	**7 082 146**	**7 101 600**	**7 519 860**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	5 450	14 985	0	0
Diverse inntekter	0	1 363	0	0
Strøm fellesareal	3 000	3 000	3 000	0
Strøm el-bil	125 098	116 312	108 691	100 000
Andre driftsinntekter 3	0	0	858	0
Snøbrøyting og strøing fra barnehagen	0	4 676	0	0
Gevinst ved salg av driftsmidler	100 000	0	0	0
Sum	**233 548**	**140 336**	**112 549**	**100 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	217 535	172 400	225 000	225 000
Påløpte feriepenger	0	0	23 000	0
Påløpte feriepenger	25 388	24 653	0	25 000
Tjenestepensjon OTP	4 224	5 153	0	5 000
Tjenetepensjon OTP motkonto	-4 224	-5 153	0	0
Avgiftspliktig bilgodtgjørelse	0	232	0	0
Styrehonorar	175 000	150 000	175 000	195 000
Andre honorarer	0	45 000	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	55 943	52 563	62 500	86 995
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 580	3 476	4 000	4 000
Premie ytelsesordn.	5 962	5 153	6 000	6 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	581	1 000	0
Sum	**483 407**	**454 059**	**536 500**	**576 995**

Antall ansatte: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 841 933	1 777 915	1 950 000	2 050 000
Lys, varme, energi	601 085	578 798	550 000	580 000
Renhold	212 363	201 713	190 000	220 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	52 380	44 538	50 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	98 006	88 544	100 000	50 000
Sum	**2 805 768**	**2 691 509**	**2 840 000**	**2 950 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	58 103	19 082	0	50 000
Inventar	0	6 712	0	0
IT-tjenester	2 245	793	0	0
Rekvisita	5 108	0	0	5 000
Sum	**65 456**	**26 586**	**0**	**55 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	730 840	430 318	1 050 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	144 354	76 004	540 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	149 675	273 351	0	0
Forsikringsskadesaker	30 000	20 000	0	0
Sum	**1 054 869**	**799 673**	**1 590 000**	**550 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	98 125	0	0	50 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	463 048	0	0	0
Sum	463 048	0	0	1 500 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	230 312	216 160	222 000	233 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	48 475	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 770	6 396	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 650	8 544	12 000	5 500
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	752 142	723 254	750 000	849 000
Drivstoff	5 173	863	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	726	4 084	20 000	0
Gave, blomster	355	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	369 980	358 718	395 000	419 550
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	800	2 400	3 000	3 000
Bank og kortgebyrer	8 109	7 794	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	10 679	4 443	10 000	10 000
Sum	**1 387 197**	**1 381 632**	**1 422 500**	**1 530 550**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	484	1 850	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2	0	100 000	0
Renter plasseringskonto	185 608	181 853	0	0
Finansinntekt	0	44 357	0	0
Sum	**186 093**	**228 060**	**100 000**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 301 085	1 356 657	1 323 042	1 232 777
Sum	**1 301 085**	**1 356 657**	**1 323 042**	**1 232 777**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	424 476	0
Andre kortsiktige fordringer	0	31 831
Sum	**424 476**	**31 831**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	67 720	839 281
Sparekonto Boligbanken	4 477 235	4 742 047
Skattetrekkskonto	6 019	5 558
Sum	**4 550 974**	**5 586 886**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-13 405 542	-14 145 968
Fra årets resultat	-108 024	740 426
Sum annen egenkapital	-13 513 566	-13 405 542
Sum egenkapital	-13 513 566	-13 405 542

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	15 927 313	16 226 192
Gjeldsbrevlån	1 927 872	2 000 266
Sum	**17 855 186**	**18 226 457**

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660136794**	**96660136786**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	31.07.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 230 000	17 640 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 266	16 226 192
Avdrag i perioden:	72 393	427 856
Lånesaldo 31.12:	**1 927 872**	**15 798 336**
Saldo 5 år frem i tid:	1 470 062	13 079 148

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136786	2	167 098	334 196
	12	161 022	1 932 264
	2	142 793	285 586
	84	132 159	11 101 356
	12	123 045	1 476 540
	8	83 549	668 392
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136794	2	20 391	40 782
	12	19 649	235 788
	2	17 425	34 850
	84	16 127	1 354 668
	12	15 015	180 180
	8	10 195	81 560

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	6 019	5 558
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 716	4 257
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 580	3 476
Påløpte feriepenger	25 388	24 654
Påløpte renter	3 323	3 636
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Annen kortsiktig gjeld	0	20 929
Utleggskonto	672	756
Sum	**43 699**	**63 366**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	4 820 615	4 543 317
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-108 024	740 426

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-371 272	-463 128
Årets endring disponible midler	-479 296	277 299
Disponible midler UB	4 252 993	4 820 615

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frydendal Søndre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Frydendal Søndre

Styreleder	Lars Opsahl (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Terje Stordalen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Christian Cleve-Hansen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Maja Berg Kristoffersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Kjell Jørgen Berge (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Frydendal Søndre som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: MLJ77-MQCX9-E24QI-AJA8I-OVTC9-4F3GM

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MLJ77-MQCX9-E24QI-AJA8I-OVTC9-4F3GM

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-18 16:12:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MLJ77-MQCX9-E24QI-AJA8I-OVTC9-4F3GM

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Rødekors loven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Opsahl ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Åse Jensen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som ble registrert. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Rønnaug Sandbu ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar

Vedtak:
Styret får kr 175 000,- til intern fordeling.

4.2 Honorar til brannvernsleder

Honorar brannvernsleder settes til kr 25 000,-, samt at det ønskes å honorere for merarbeid i forbindelse med batteriskifting kr 15 000,- i tillegg.

Brannvernleder Arne Boye har gjennom året 2025 utført ekstra arbeid med bytte av batterier i alle sameiets brannvarslere i alle leilighetene, samt hatt ekstra opplæring av brannsentralen.

Bytte av batterier skjer hvert tredje år, tidligere utført av eksternt firma.

Vedtak:
Honorar til brannvernsleder settes til kr. 25.000 pluss kr.15.000 for ekstra arbeid.

5. Saker fra styret

5.1 Nedgravde avfallsbeholdere

Vedtak:
Styret får 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.

6. Saker fra beboere

6.1 Blomstereng/ beplantning

Vedtak:
Styret skal vurdere opparbeidelse av blomster og beplantning, men vil ikke omgjøre hele plenen til blomstereng.

6.2 Oppmerking av parkering, MC/moped

Vedtak:
Styret skal merke opp parkeringsplassen, egnede plasser blir satt av til motorsykkel/ moped.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Vedtak:
Styreleder Lars Opsahl er enstemmig gjenvalgt for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Terje Stordalen, ikke på valg
Maja Berg Kristoffersen, ikke på valg
Inger Lise Tennstrand Stabekk, på valg. Ønsket ikke gjenvalg.
Christian Cleve-Hansen, på valg

Vedtak:
Christian Cleve-Hansen ble enstemmig gjenvalgt.

Kjell Berge ble enstemmig valgt til nytt styremedlem for to år.

8.3 Valg av brannversleder

Vedtak:
Brannvernsleder Arne Boye ble enstemmig gjenvalgt for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to personer for ett år.

Vedtak:
Kristine Kiærbech ble enstemmig gjenvalgt for ett år
Gerd Bodil Bjørnstadjordet ble enstemmig valgt for ett år
Lage Olimb ble enstemmig valgt for ett år.

Protokoll for Boligsameiet Frydendal Søndre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Opsahl (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Rønnaug Sandbu (sign.)	05.04.2025

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 branneller, 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.

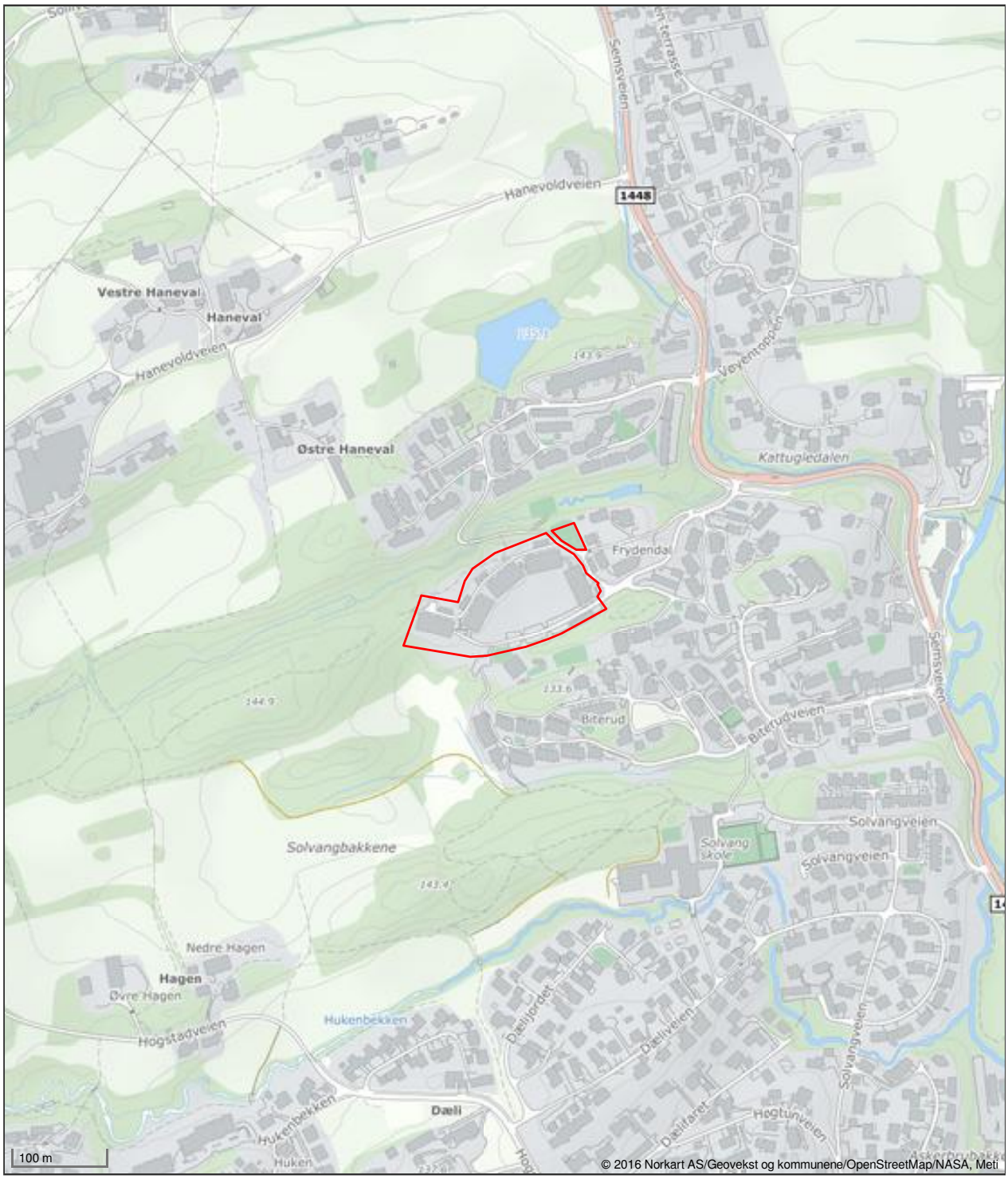
Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 14 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll av brannsikkerheten.

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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 5, Seksjonsnr 109	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Frydendal 116, gatenr 1494	**Grunnkrets:**	903	Solvang
(fra bruksenhet)	1384 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 109	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.02.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	87/10 400
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	17 633,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

			Mottaker	3203/14/5/0/65	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/66	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/67	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/68	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/69	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/70	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/71	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/72	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/73	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/74	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/75	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/76	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/77	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/78	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/79	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/80	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/81	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/82	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/83	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/84	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/85	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/86	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/87	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/88	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/89	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/90	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/91	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/92	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/93	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/94	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/95	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/96	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/97	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/98	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/99	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/100	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/101	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/102	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/103	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/104	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/105	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/106	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/107	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/108	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/109	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/110	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/111	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/112	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/113	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/114	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/115	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/116	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/117	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/118	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/119	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/120	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/14/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/14/5/0/1	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/2	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/3	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/4	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/5	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/6	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/7	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/8	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/9	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/10	0,0

Mottaker	3203/14/5/0/11	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/12	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/13	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/14	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/15	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/16	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/17	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/18	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/19	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/20	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/21	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/22	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/23	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/24	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/25	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/26	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/27	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/28	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/29	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/30	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/31	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/32	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/33	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/34	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/35	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/36	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/37	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/38	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/39	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/40	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/41	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/42	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/43	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/44	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/45	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/46	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/47	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/48	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/49	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/50	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/51	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/52	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/53	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/54	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/55	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/56	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/57	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/58	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/59	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/60	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/61	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/62	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/63	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/64	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/65	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/66	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/67	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/68	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/69	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/70	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/71	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/72	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/73	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/74	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/75	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/76	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/77	0,0
Mottaker	3203/14/5/0/78	0,0

			Mottaker	3203/14/5/0/79	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/80	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/81	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/82	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/83	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/84	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/85	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/86	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/87	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/88	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/89	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/90	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/91	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/92	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/93	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/94	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/95	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/96	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/97	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/98	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/99	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/100	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/101	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/102	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/103	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/104	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/105	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/106	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/107	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/108	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/109	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/110	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/111	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/112	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/113	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/114	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/115	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/116	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/117	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/118	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/119	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/120	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.02.1984	Avgiver	3203/14/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/14/5/0/109	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Frydendal 116	H0301	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 759,0	Igangset.till.:	13.07.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 759,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.10.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6731236			Antall etasjer:	5

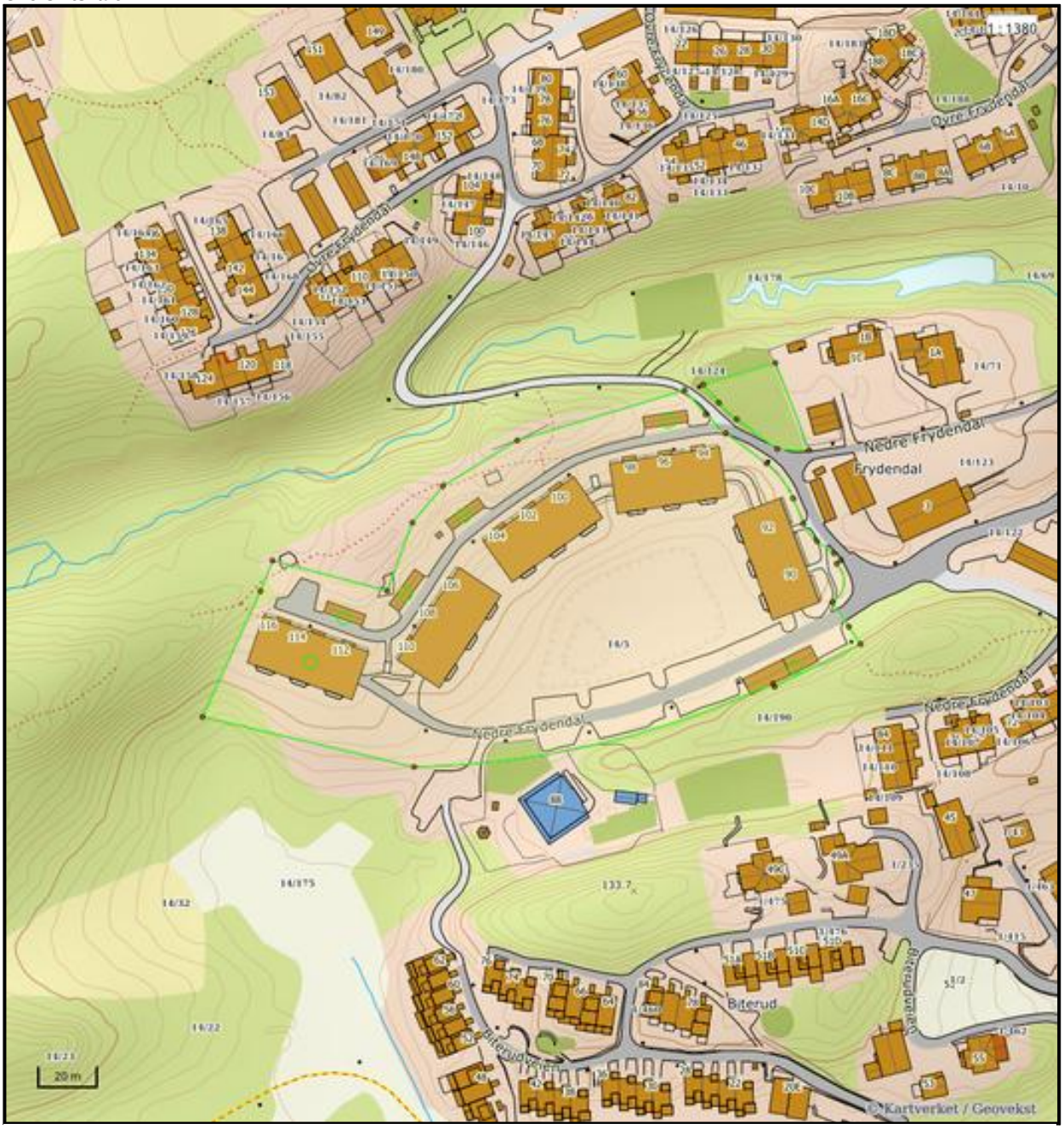
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		644,0		644,0			
H01	6	531,0		531,0			
H02	6	528,0		528,0			
H03	6	528,0		528,0			
H04	6	528,0		528,0			

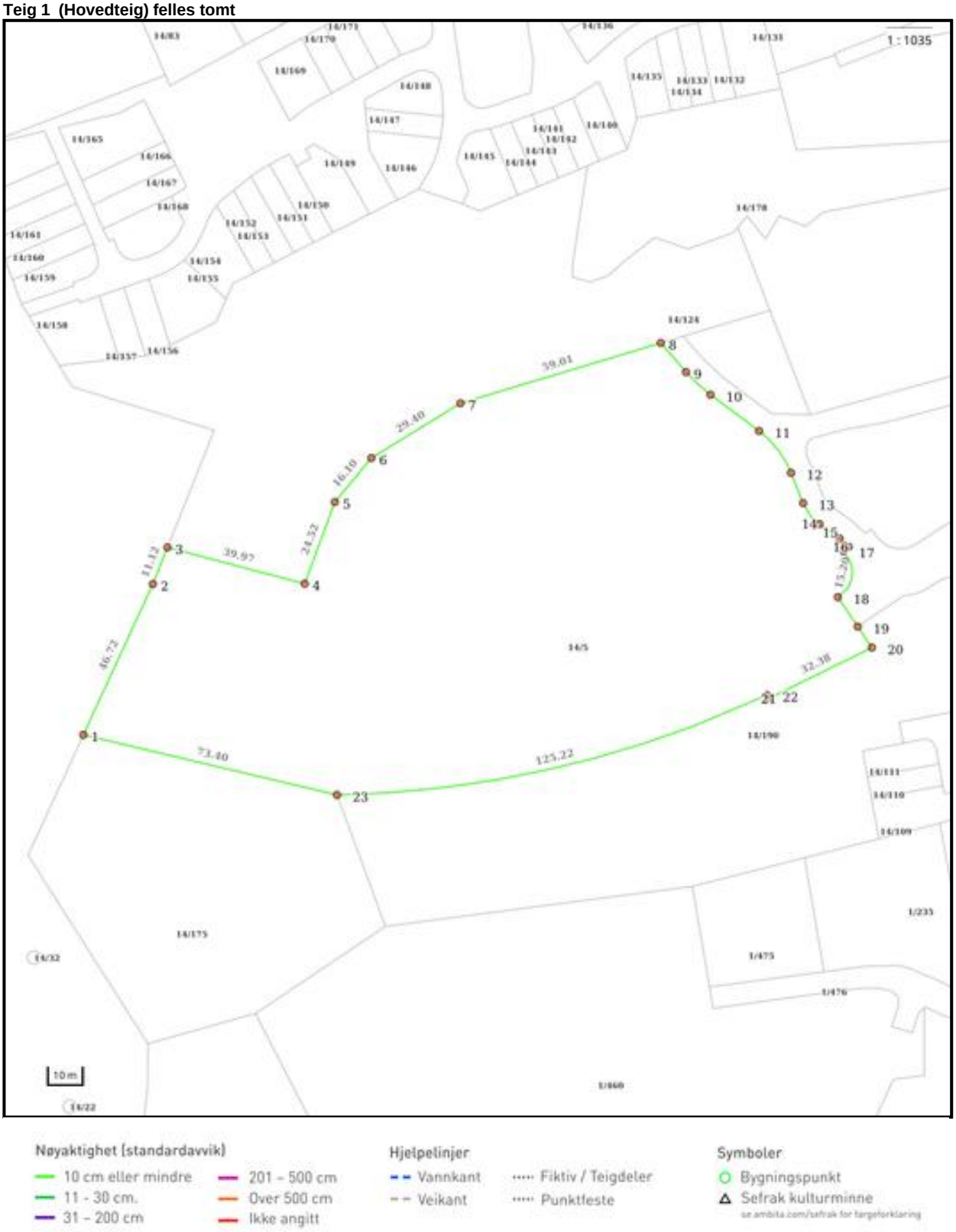
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

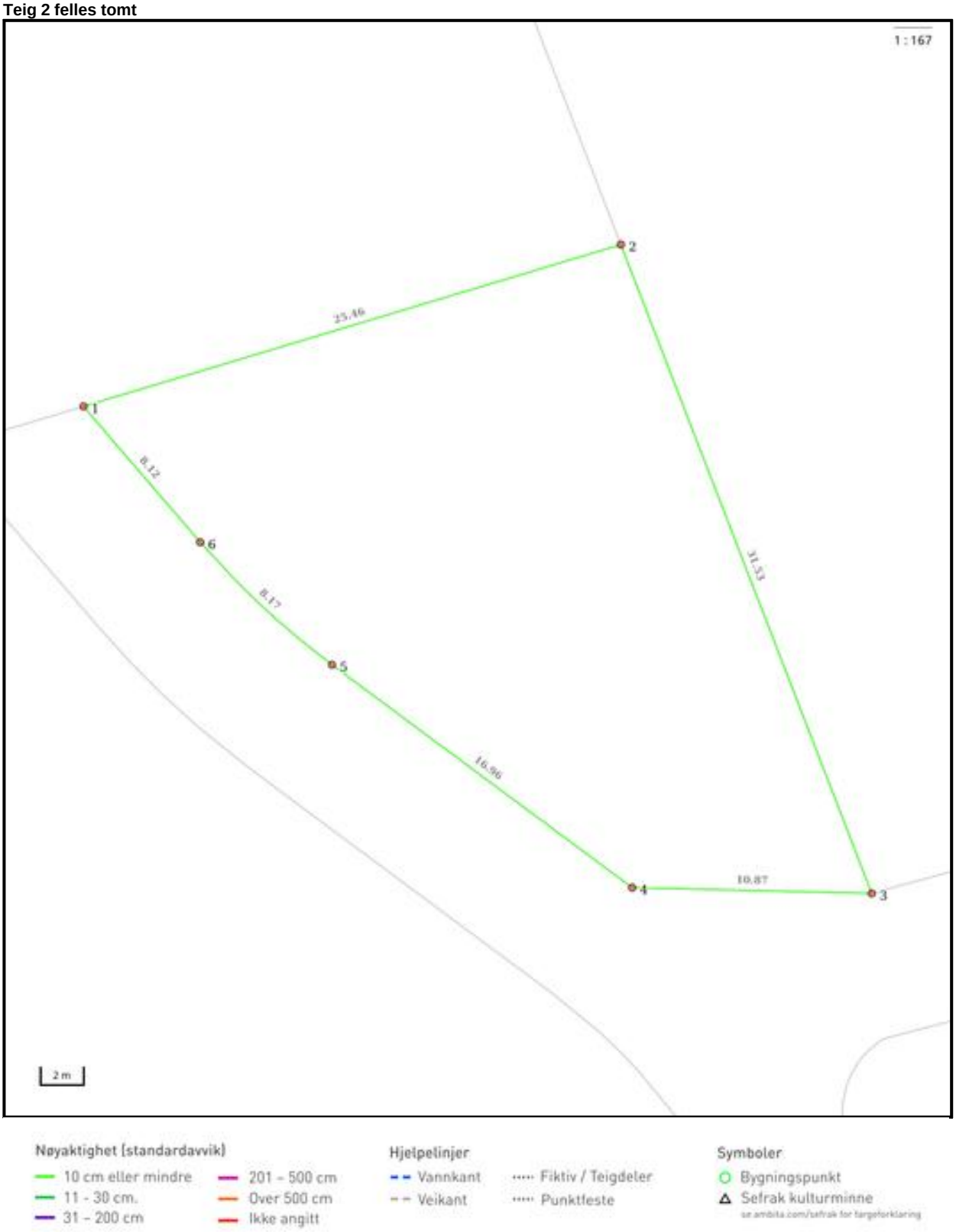
Areal: 17 090,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 659,37	579 520,51	46,72m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 703,39	579 536,15	11,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 714,05	579 539,32	39,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 707,33	579 578,72	24,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 731,00	579 585,11	16,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 744,24	579 594,27	29,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 761,85	579 617,81	59,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 783,89	579 672,55	10,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 776,39	579 680,31	9,49m	Terrengmålt	10	-43,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 770,59	579 687,80	16,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 761,76	579 702,28	15,06m	Terrengmålt	10	27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 750,82	579 712,35	9,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 742,61	579 716,46	7,58m	Terrengmålt	10	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 737,18	579 721,59	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 733,67	579 727,68	3,43m	Terrengmålt	10	11,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 731,56	579 730,37	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 730,18	579 728,93	15,20m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 634 717,17	579 728,62	10,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 634 709,41	579 734,93	7,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 634 703,88	579 739,43	32,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 634 686,98	579 711,81	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 634 687,91	579 711,24	125,22m	Terrengmålt	10	300,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 648,96	579 593,17	73,40m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 543,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 786,35	579 678,65	25,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 795,86	579 702,27	31,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 767,60	579 716,26	10,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 766,88	579 705,41	16,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 775,71	579 690,93	8,17m	Terrengmålt	10	37,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 780,70	579 684,48	8,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Frydendal, felt I			14 5 m.fl. blokk 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak 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.
sjefing./driftssjef Knare Berntzen, c/o Selvaag-Bygg A/S, Holmenveien 19, 0374 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 Tetad (bygnsjef)
Underskrift		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10.81

Utskriftsdato: 27.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	109
Adresse	Nedre Frydendal 116, 1384 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 50 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 17 628 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 17 633 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 17 633 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022040B
Navn	Frydendal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/19/40B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 394 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** I
	Delareal 2 174 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 4 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F

Id	022040D
Navn	Del av Frydendal, barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6/40D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Almennyttig formål - barnehage

Id	02202013005
Navn	Biterud B3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3576/2013005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** GT

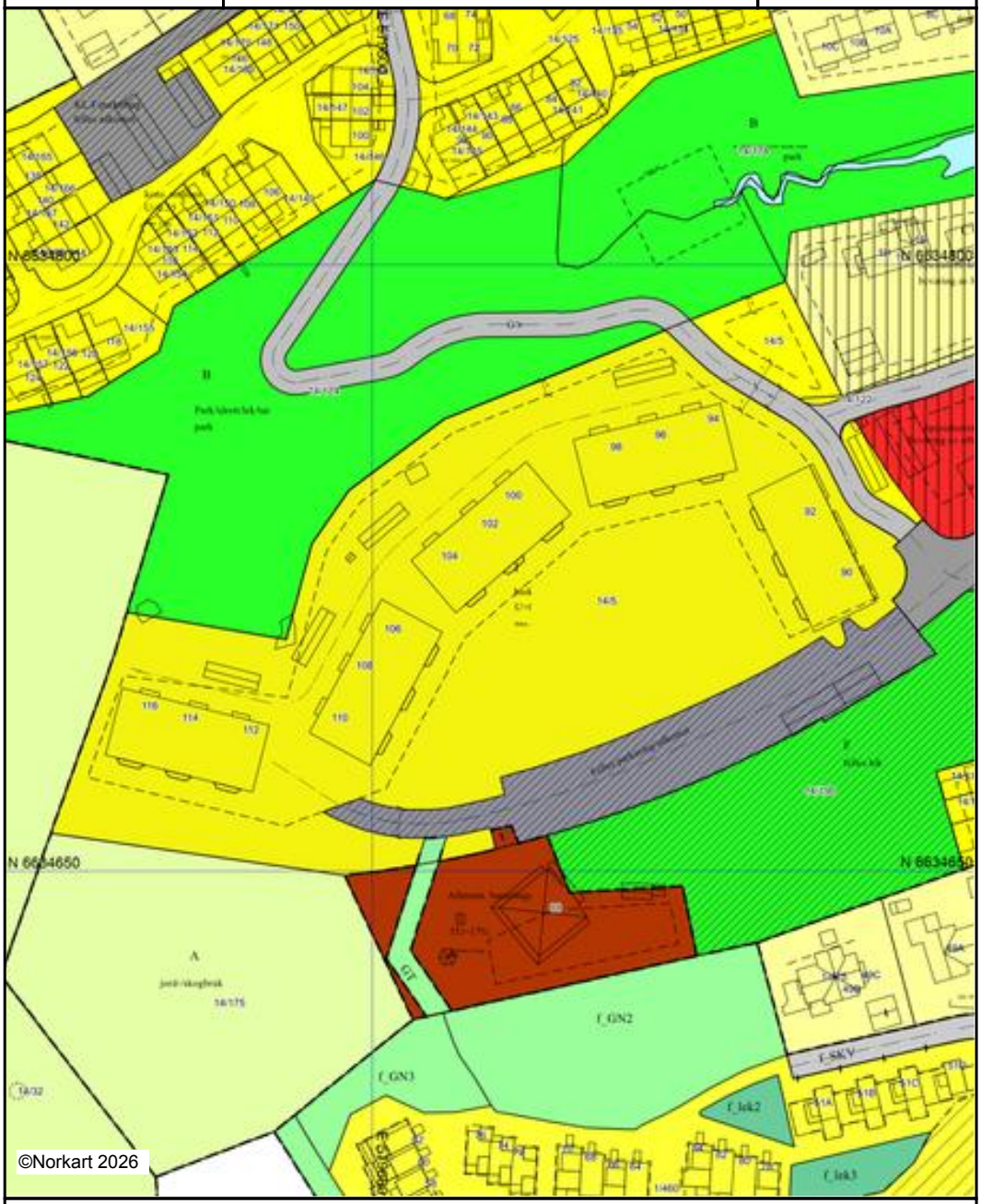
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/5/0/109
Adresse: Nedre Frydendal 116
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



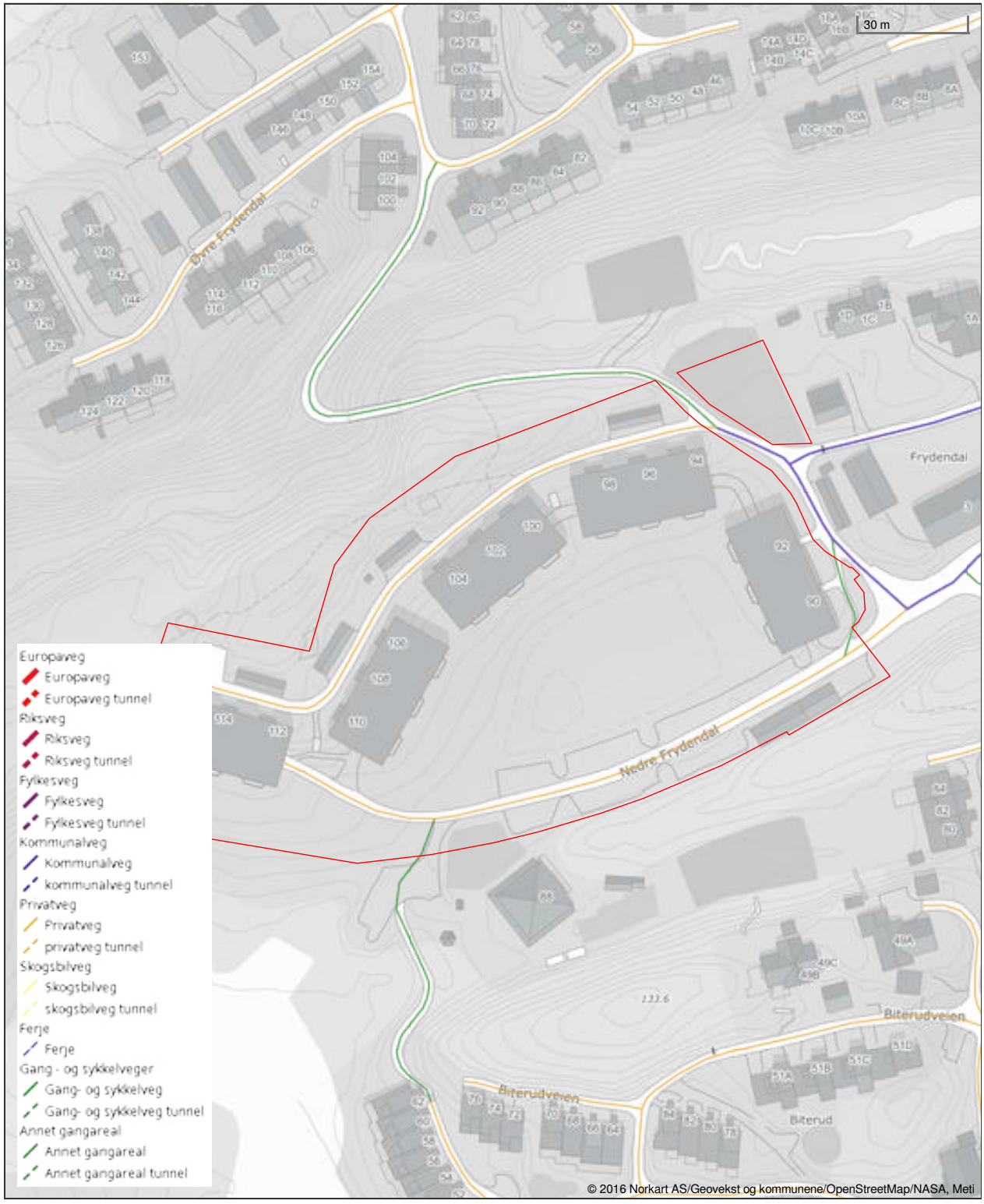
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.08.2026

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.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 14/5/0/109
Adresse: Nedre Frydendal 116
Dato: 27.08.2026
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.

Avtale ladeboks Nedre Frydendal Blokk 5 – P115+N

Den 08.01.2024 kjøpte Hilde Bohinen 50% av ladeboksen som står på plass 115 i Blokk 5 Nedre Frydendal for kroner 10.750,- fra Tarjel Riskild og Vilde Tømte.

Ladeboksen følger leilighetene ved evnt. salg av leilighet. Men den ene parten skal ved salg ha mulighet til å kjøpe ut den andre for kroner 10.750,-.

Eierne Tarjei Riskild, Vilde Tømte og Hilde Bohinen deler på bruk av ladeboksen og bruker Messenger som kommunikasjonskanal om ladingen ved behov.

Tarjei Riskild

Hilde Bohinen

Vilde Tømte

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0181/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Frydendal 116 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 14, bnr 5, snr 109 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060