PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# NEDRE FRYDENDAL 100

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

4 roms leilighet

Nedre Frydendal 100, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 14, bnr. 5, snr. 65

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2022 **Eiendomsverdi ref nr:** YH6687

**Foretak:** Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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

# Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

**Rapportansvarlig**



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 1984.
Leiligheten bla modernisert i 2017/2018 med bla. Kjøkken, bad, vinduer og ytterdører samt innvendige overflater.
Boligen anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Et generelt godt inntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

**4 roms leilighet - Byggeår: 1984**

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Balkonger i betong. Rekkverk i glass og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat og fliser.
Vegger med tapet, fliser og malte flater.
Malte himlinger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2017. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm.
Gulvvarme i entre og bad.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Felles varmtvann.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 9 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

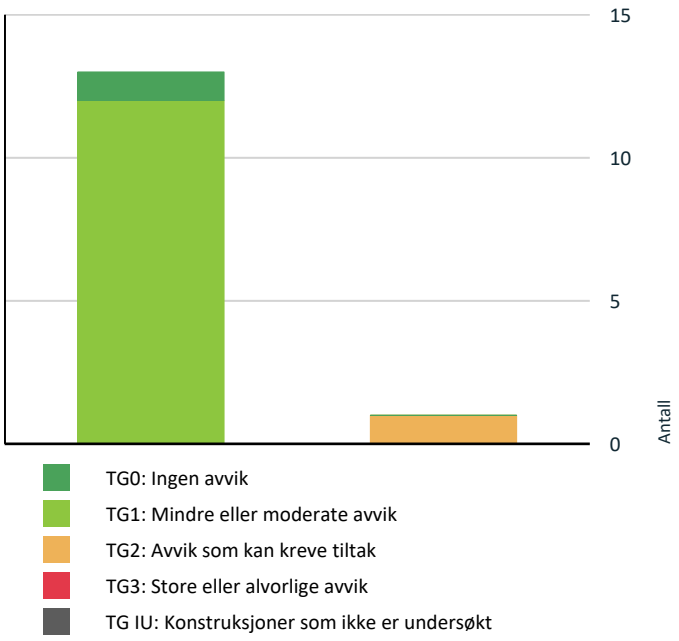
**4 roms leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 4 roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## 4 ROMS LEILIGHET



**Byggeår**
1984

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

**Årstall:** 2018

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdører i tre med isolerglass
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

**Årstall:** 2018

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkonger i betong. Rekkverk i glass og tre.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra 2017. Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/fuktsikring.
Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon.
Konsekvens er usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis mulig.
Konsekvens av udokumentert tettesjikt er usikkerhet rundt rommets tetthet.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 9 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent om anlegget er ombygget i sin helhet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget**

**Generell kommentar**

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

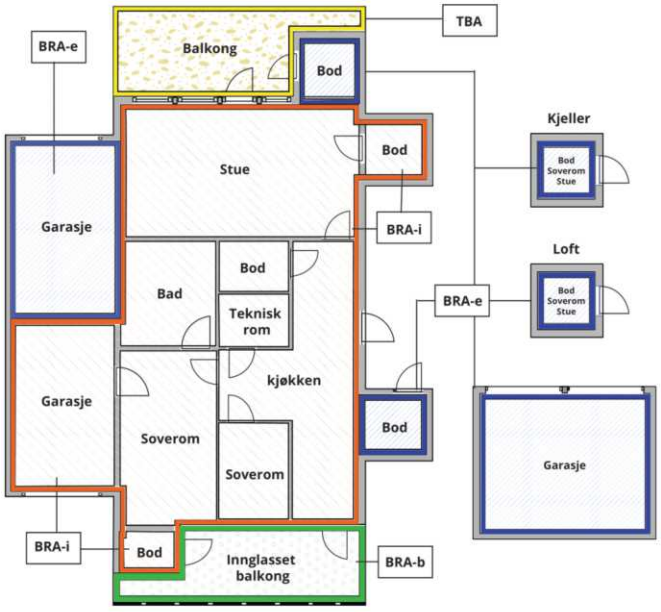
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4 roms leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| 3 etasje | 83 | | | 83 | 12 | | 83 |
| Kjeller | | | | | | 3 | 3 |
| **SUM** | **83** | | | | **12** | **3** | **86** |
| **SUM BRA** | **83** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3 etasje | Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

Det er i tillegg parkering for 1 bil i felles garasjeanlegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Truls Stokker | Takstingeniør |
| | Natalia Martyna Kasprzyk | Kunde |
| | Ola Haug | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 14 | 5 | | 65 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nedre Frydendal 100

**Hjemmelshaver**
Kasprzyk Natalia Martyna, Haug Ola

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kartverk - Asker kommune | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Solli & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 18260113 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ola Haug | Natalia Martyna Kasprzyk |

| Gateadresse |
| --- |
| Nedre Frydendal 100 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ASKER | 1384 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260113

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260113

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260113

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260113

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ola Haug | 281ffa5ba910acede1b68b36b48d3271c734b4aa | 15.04.2026 19:22:38 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Natalia Kasprzyk | 405e83bdbd31920fdf7f628664c4d0d4c06a1dd6 | 15.04.2026 19:27:54 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 18260113


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligsameiet Frydendal Søndre | | Vår ref.: | 548/65 |
| NEDRE FRYDENDAL 100 | | Type: | Sameie |
| 1384 ASKER | | Eiere: | Ola Haug, Natalia Martyna Kasprzyk |
| Organisasjonsnr: | 971 263 881 | Seksjonsnr: | 65 |

## 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): | 148 883 | Gjeld siste årsoppg.: | 149 369 |
| Klient ajourf. lån: | 17 797 554,01 | Klient gj. s. årsoppg.: | 17 855 185 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 208
Saldo per 14.04.2026: 15 889 754
Andel av saldo: 132 924
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 ( siste termin 31.07.2043 )

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 171
Saldo per 14.04.2026: 1 907 800
Andel av saldo: 15 959
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: | styreleder@nedrefrydendal.no |
| Webside: | http://nedrefrydendal.no/ |

Parkering: Se vedtektene

Webside: www.nedrefrydendal.no

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 149 369 | Andre inntekter: | 1 556 |
| Annen formue: | 36 346 | Utgifter: | 10 884 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/5 - seksjon:65

Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Boligsameiet Frydendal Søndre | Vår ref.: | 548/65 |
| NEDRE FRYDENDAL 100 | Type: | Sameie |
| 1384 ASKER | Eiere: | Ola Haug, Natalia Martyna Kasprzyk |
| Organisasjonsnr: 971 263 881 | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3440954 |

# Boligsameiet Frydendal Søndre

## Ordinært årsmøte | 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<br>Styreleder | Terje Stordalen<br>Styremedlem | Maja Berg Kristoffersen<br>Styremedlem |
| Christian Cleve-Hansen<br>Styremedlem | Kjell Jørgen Berge<br>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 forventede 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.

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

© 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



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

*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 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 |

Asker kommune

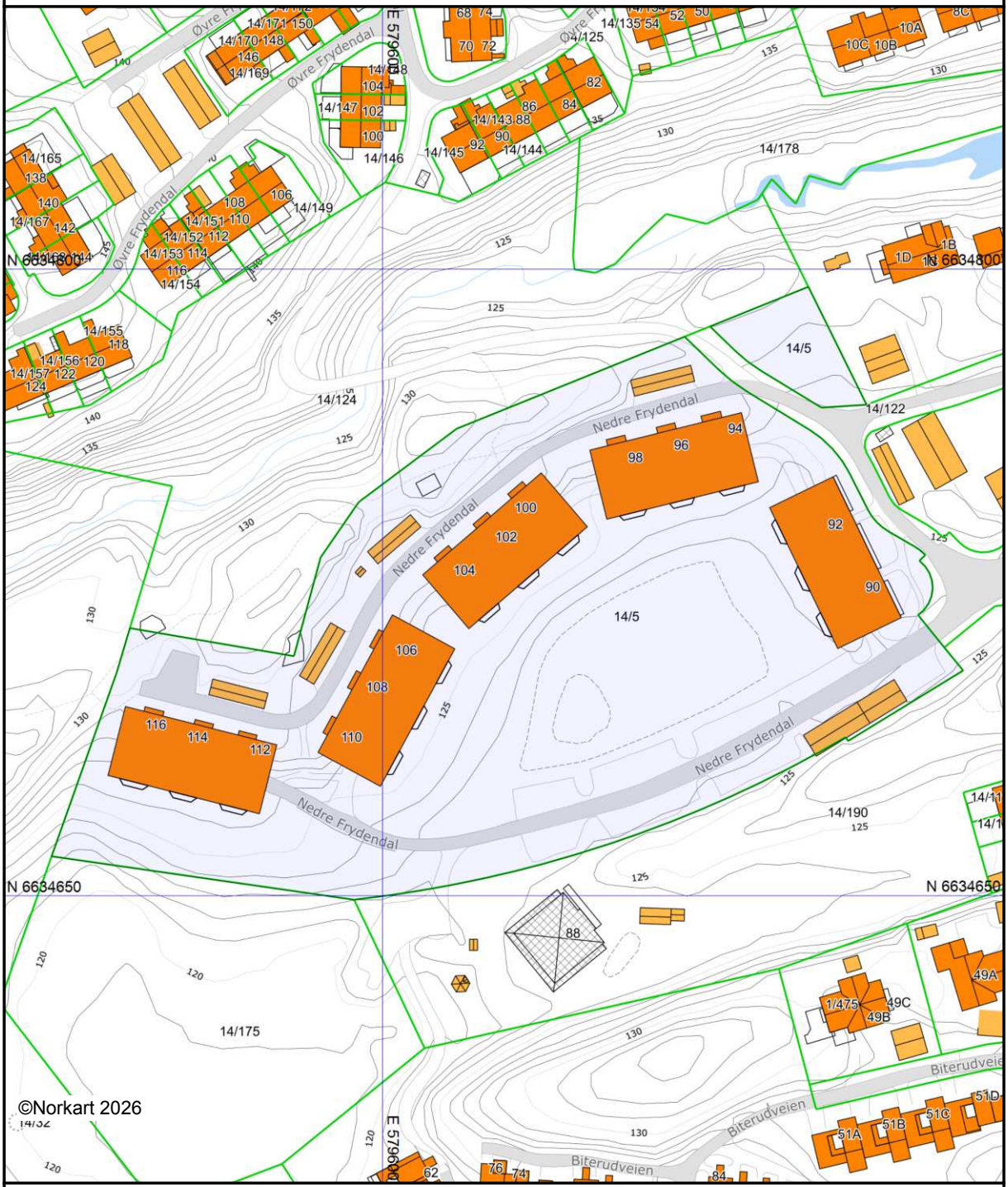
# Grunnkart

Eiendom: 14/5/0/65
Adresse: Nedre Frydendal 100
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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




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

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 14 | **Bruksnr.** | 5 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 65 |
| **Adresse** | Nedre Frydendal 100, 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** 17 628 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 50 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H560_1 |
| | **Delareal** 17 633 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 17 633 $m^2$ |
| **BestemmelseOmrådenavn** | #8 Nullvekst nord |
| **KPBestemmelseHjemmel** | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 2 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 3 $m^2$ |
| **Arealbruk** | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **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 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** I |
| | **Delareal** 2 174 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 4 $m^2$<br>**Formål** Felles lekeareal<br>**Feltnavn** F |

| | |
|---|---|
| **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 $m^2$<br>**Formål** Turveg<br>**Feltnavn** GT |

| | |
|---|---|
| **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 $m^2$<br>**Formål** Almennyttig formål - barnehage |

# 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, blokk 3 | | | | 14 5 m.fl. |
| **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.** |
| Sjefsing./driftssjef Kaare Bertsen, c/o Selvaag-Bygg A/S, Holmenvn. 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 Istad (bygn.sjef) |
| | | Underskrift |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

# Nedre Frydendal 100

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Jansløkka skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 20 klasser | 25 min<br>1.8 km | |
| Asker International School (1-10 k...<br>626 elever, 30 klasser | 7 min<br>2.7 km | |
| Hagaløkka skole (1-7 kl.)<br>313 elever, 19 klasser | 7 min<br>2.8 km | |
| Drengsrud skole (1-7 kl.)<br>337 elever, 19 klasser | 8 min<br>3.2 km | |
| Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)<br>301 elever, 19 klasser | 7 min<br>0.6 km | |
| Asker videregående skole<br>486 elever | 6 min<br>2.4 km | |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser | 8 min<br>3.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Nedre Frydendal<br>Linje 291 | 2 min<br>0.2 km | |
| Asker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 19 min<br>1.7 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 28 min<br>25.4 km | |
| Oslo Gardermoen | 59 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Frydendal barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 2 min<br>0.2 km | |
| Hanevold Barnegård (1-6 år)<br>54 barn | 12 min<br>1 km | |
| Føyka barnehage Gamle Drammensvei 1...<br>90 barn | 15 min<br>1.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Askerholmen | 13 min |
| Kiwi Bankveien | 17 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Trekanten Asker | 15 min |
| Apotek 1 Trekanten | 15 min |
| Asker Vinmonopol | 15 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Øvre Frydendal ballplass | 1 min |
| Solvang ungdomsskole | 7 min |
| EVO Asker Sentrum | 16 min |
| SATS Asker | 20 min |

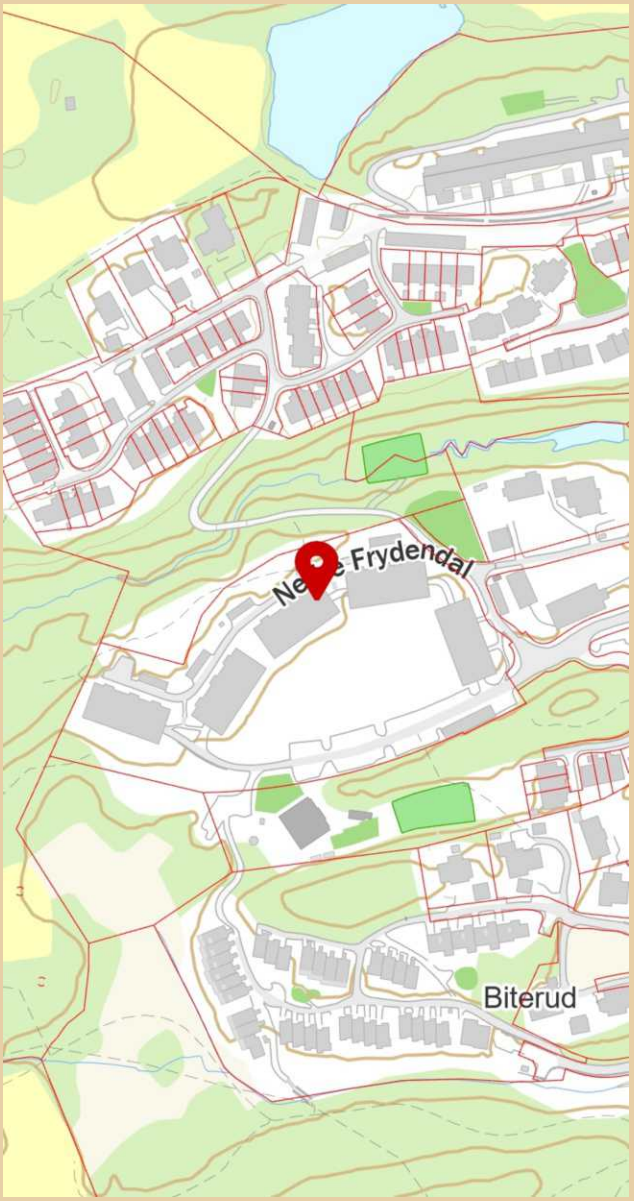
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Nedre Frydendal 100, 1384 Asker
Gnr. 14, Bnr. 5, Snr. 65, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260113


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Ole Grongstad

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 32 / 934 90 119

**E-post:** ole.grongstad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---