

aktiv.



Nedre Frydendal 90, 1384 ASKER

**Attraktiv 2-roms leilighet med
vestvendt balkong og
garasjeplass. Kort gangavstand til
Asker sentrum, marka og buss.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 94 424,-
Omkostn.: Kr 94 950,-
Total ink omk.: Kr 3 839 374,-
Felleskostn.: Kr 3 378,-
Selger: Nina Hansteen
Rolf Wilhelm Hansteen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 49/49 kvm
Tomtstr.: 17633.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 5
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1110250135

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Nedre Frydendal 90 - Attraktiv og romslig 2-roms i 3 etasje med flott beliggenhet nær Asker sentrum, marka og offentlig kommunikasjon. Det medfølger garasjeplass med tilhørende bod bak plassen.

Leiligheten ligger i byggets 3 etasje og inneholder romslig entré/gang, kjøkken og stue i åpen løsning, soverom og balkong på 6 kvm.

Høydepunkter:

- Overflater malt i 2025.
- Kjøkken fra 2016
- Hvitevarer fra 2025
- Parkettgulv fra 2025
- Vinduer og terrassedør fra 2018
- Garasje med tilhørende bod
- Vestvendt balkong på 6 kvm
- Veldrevet sameie
- Stille og rolig område med 15 min gange til Asker sentrum
- Kort vei til marka med tur- og skiløyper
- God intern beliggenhet på feltet

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	285

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 49 m² Entrè/gang, bad, kjøkken/stue og soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Ikke målbare arealer

Det er tilknyttet en bod til parkeringsplassen. Denne er ikke målbar ihht måleregler. (ca. 3 m² gruset gulvareal.)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17633.3 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon og nærmeste dagligvarebutikk. I umiddelbar nærhet finner du også en barnehage og lekeplass. Det er kort avstand til flotte turområder både sommer og vinter.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Nedre Frydendal i Asker. God intern beliggenhet på feltet, uten gjennomgående biltrafikk og lite innsyn. Like ved markagrensen med fantastiske friluftsmuligheter både sommer som vinter. Det er ballplass, grøntområder og flere lekeplasser i området.

Rekreasjon og fritid:

Nærområdet kan by på en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger du Semsveien et lite stykke finner du flotte turmuligheter rundt Sems vann eller milelange turveier på Solli. Sems vannet er en populær friluftssperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeområder rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra semsvannet. Nærmeste skiløype starter ved Solvang skole, ca. 500 meter fra boligen.

Det er ca. 10 minutter med bil til populære Hvalstrand bad med sandstrand, stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter og kiosk. Det er også kort vei til Vardåsen med alpinbakke, samt flotte turmuligheter både sommer som vinter. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser.

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Asker Skiklubb er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 1,3 km fra boligen. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 5 med bil fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre i Asker sentrum.

Handel:

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Askerholmen, som ligger ca. 1 km. fra boligen. Det er også gangavstand til Asker sentrum, hvor man har "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Trekanten senter ligger ca. seks minutters

gange fra boligen og har et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole, sistnevnte ligger ca. fem minutters gange fra boligen. Det er flere barnehager i området, bl.a.: Frydendal barnehage, Hanevold Barnegård og Furuly bhg.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen kan du gå til Asker stasjon, eller du kan ta bussen. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 1-2 minutters gange fra boligen, hvor bussen tar deg til Asker sentrum på kun noen minutter. Asker stasjon er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser i retning Oslo og Drammen. Her går det buss, direkte tog, lokaltog og flytog med hyppige avganger. Til Nasjonalteateret bruker man ca. 18 minutter med toget fra Asker, og til Drammen bruker man ca. 12 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetskomplekser oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur. Utfyllende vegger i tre med utvendige fasader med fasadeplater og trekledning. Flat takkonstruksjon. Vinduer med ramme og karmen i tre med isolerglass. Terrassedør i tre med isolerglass i trekarmen.

Vegger: Malte slette flater/malt galssfiberstrie (gips/betong), fliser på bad

Himling: Malte slette flater (betong)

Gulv: Parkett, fliser på bad

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent

tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett

Arbeid utført av: Comfort Hvalstad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ombygging sikringsskap

Arbeid utført av: Drammen elektrisk

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

Beskrivelse: 2023 Kontroll av elanlegg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering i regi av sameie i 2023

Arbeid utført av: Sameie

Tilleggs kommentar

Boligen har vært i utleie i hele vår eiertid

Innhold

BRA-i:

Entrè/gang, bad, kjøkken/stue og soverom

Standard

Kjøkken:

IKEA-kjøkken fra 2016 med hvite, profilerte fronter og benkeplate med nedfelt vask.

Fliser over benk. Utstyrt med komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap.

Ventilator integrert i veggskap samt komfyrvakt.

Bad:

Flislagte vegger og malt, slett himling. Baderomsinnredning med servant og ettgreps

armatur. Innmurt speil med vegg lampe. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Gulvmontert WC. Mekanisk sentralavtrekk. Flislagt gulv med varmekabler.

Balkong:

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk med integrert blomsterkasse i

betong og tett trepanel.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra 2018. Inngangsdør fra byggeår.

Låsekasse og håndtak skal ettermonteres på inngangsdøren.

VVS:

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Sentralavtrekk til felles ventilasjonskanal. Avtrekksventiler fra kjøkken og bad. Tilluft via tre spalteventiler i vinduer, eventuelt gjennom åpning av vindu.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap plassert i felles trappegang. Automatsikringer montert i 2019.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

-Vurderes da det er skruer i fliser etter eldre innredning/inventar.

-Riss i fuger og sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Bad Overflate gulv

Bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd/nærmer seg. Restlevetiden er noe usikker. Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for å minimere fuktbelastningen på membran. Ved svikt i tettesjiktet vil man kunne få fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkken

Settes da det er noe usikkerhet knyttet til kullfilter i ventilator. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vinduer og ytterdører

Settes grunnet alder og slitasje på inngangsdør.

Balkonger, verandaer og lignende

Settes da det er avvik på rekkverkshøyde/utføelse ihht dagens forskrifter.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid for deler av vann og avløpsinstallasjonen er mer enn halvvvert. Det er ingen synlige behov for utskiftning da anlegget fungerer den dag i dag. Man skal likevel være klar over at lekkasjer plutselig kan oppstå på eldre VA anlegg. Bør holdes under jevnlig oppsyn.

-Mindre avdrypp på avløp fra vaskemaskin bør ha utvidet sjekk/utbedres

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger
- Følgende hvitevarer er fra 2016: Kun ventilator over komfyr
- Følgende hvitevarer er nye i år (aldri brukt): Komfyr (m. induksjonstopp), oppvaskmaskin og kjølfrys (alle i rustfri stål)

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Overflater er malt i nyere tid. Kjøkken nytt ca. 2016. Nye parkettgulv grunnet vannlekkasje sommer 2025.

Parkering

1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3440954

Radonmåling

Det ble gjennomført radonmåling i 2013 hvor verdiene ble målt på soverommet og i stuen.

Stue og soverom: Radonkons. (Bq/m³): 5. Tilfeldig feil (%): 90. Årsmiddel (Bq/m³): 8.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Før takstmannen var på befaring, koblet rørlegger til oppvaskmaskinen. Eiere har i ettertid testet avløpet fra vaskemaskin og det er ingen lekkasje. De dråpene takstmannen har kommentert, kom fra rørleggers arbeid med å koble til oppvaskmaskinen og er ikke et lekkasje-problem. Vær vennlig å konferer megler ved spørsmål.

Det har vært utbedret en større vennskade i leilighet i 2025. Vær vennlig å konferer megler ved spørsmål.

Energi

Oppvarming

Elektrisk panelovn
Varmekabel på bad

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 723 129

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 892 516

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

55/10400

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader: 2 014

Kabel-tv/bredbånd: 560

Renter og omkostninger Lån: 64

Avdrag Lån: 33

Avdrag lån 2: 187

Renter og omkostninger lån 2: 520

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, forsikringer, renter og avdrag, elektroniske fellesavtaler, kontingent boligbyggelaget, vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 378

Andel Fellesgjeld

Kr 94 424

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.10.2025

Andel fellesformue

Kr 25 555

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Frydendal Søndre

Organisasjonsnummer

971 263 881

Om sameiet

Regnskapet for 2024:

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

Styret har gjennom året arbeidet med flere saker.

Oppgavene har vært fordelt på enkelte styremedlemmer, via mail og faste styremøter har

styret holdt hverandre oppdaterte.

Det har vært utført en EI-kontroll i garasjene, dette avdekket noen avvik, ikke alvorlige, men de må utbedres.

Takene på blokkene har gitt oss noen utfordringer med små lekkasjer, det ble i 2024 bestemt at vi skal få utført en kontroll og utbedring av de feil som avdekkes. Dette arbeidet vil starte i 2025 og er den posten i budsjettet som er satt til 1 million, dette er litt gjetting da vi ikke vet om det dukker opp noen feil.

Dreneringsarbeidet som ble utført ved barnehagen og snuplassen har fungert godt, enkelte små utbedringer på drenering må gjøres andre steder.

Det ble byttet lade operatør, ettersom det tidligere ikke var mulig med annet en fast pris pr kWt.

Dessverre har dette bydd på helt andre utfordringer.

Våre felles grønne områder har også fått oppmerksomhet fra styret, men kun på papir en så lenge, det er noen store trær, enkelte overvokste busker og en plen alle ønsker beplantet.

Hva klippes av hvem og hvordan og når skal det gjøres, plante epletrær eller blomstebusker?

Dette trenger vi svar på og en plan for når og hvor og hvem som utfører dette.

Det har vært særlig fokus på Brann, i samarbeid med Brannvernleder. Brannvernleder og styret må innimellom ta noen upopulære beslutninger, dette er dessverre ikke til å unngå. Et godt varslingsanlegg, frie rømningsveier og gode rutiner er viktig for å kunne spare eiendom og liv, media har dessverre den siste tiden vist eksempler der det ikke har gått bra. Barnevernleder og styremedlemmene som har gått sine runder, har blitt møtt av beboere på en hyggelig måte, dette er et godt sameie med lite konflikt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:

- Elbil lading, strømstøtte og innmelding av brukere for ladeanlegget i sameiet samt support og bytte ladeoperatør.
- Drenering og utfordringer med vann ved mye nedbør.
- Nabo varsler. Styret har mottatt og behandlet Nabo varsler/klager.
- HMS arbeid.
- Byttet tre av fem bod tak.
- Kontroll av betongskillevegger i garasjene.
- Nye brannvarslere i garasje blokk 1
- Frie rømningsveier.
- Drenering og asfaltering.
- Oppdatering av Husordensregler.
- El-kontroll garasjene.
- Inngangsparti tak er utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

- Bod tak, 2 tak gjenstår.

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

Kommende 5-års periode:

- Spyling av avløpsanlegget
- Spyling av taknedløp.
- Ventilasjonsrens.
- Innvendig oppganger, generelt behov for oppgradering.
- Vask av fasade.
- Grønt anlegg
- Rehabilitering tak og vegger garasjeboder mot stor gressplen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96660136786, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 20.10.2025: 15 908 235

Andel av saldo: 84 130

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånummer: 96660136794, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 20.10.2025: 1 946 507

Andel av saldo: 10 294

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 5, seksjonsnummer 17 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/14/5/17:

19.11.1909 - Dokumentnr: 909017 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1910 - Dokumentnr: 904774 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1938 - Dokumentnr: 3566 - Skjønn

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 4573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/10400

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 120 SEKSJONER

26.09.1991 - Dokumentnr: 23882 - Målebrev
AREALET 31392,2 M2.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1995 - Dokumentnr: 13691 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1995 - Dokumentnr: 21899 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 106084 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:14 Bnr:5 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 57607 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:14 Bnr:5 Snr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligblokk, datert 05.05.1983.
Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadeendring/rehabilitering, datert 23.11.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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_oppdert_06_05_2025.pdf

Delareal 17 633 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 17 633 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 m2

Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Delareal 17 628 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 3 m2

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 50 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

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

Ikraftttredelse 17.06.1983

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/19/40B_bestemmelser.pdf

Delareal 4 m2

Formål Felles lekeareal

Feltnavn F

Delareal 15 394 m2

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn I

Delareal 2 174 m2

Formål Felles avkjørsel

Id 022040D

Navn Del av Frydendal, barnehage

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 15.03.1989

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6/40D_bestemmelser.pdf
Delareal 26 m2
Formål Almennyttig formål - barnehage

Id 02202013005
Navn Biterud B3
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10.05.2016
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3576/2013005_Bestemmelser.pdf
Delareal 34 m2
Formål Turveg
Felt navn GT

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

94 424 (Andel av fellesgjeld)

3 744 424 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

94 950 (Omkostninger totalt)

105 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 839 374 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 850 274 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 853 074 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 94 950

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Etablering og forsikringskostnad - nye oppdrag
4 500 Kommunale opplysninger - Askr kommune
24 900 Markedspakke Aktiv * - Foto og stor Finn pakke. Tilpasning etter avtale
7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter salg.
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

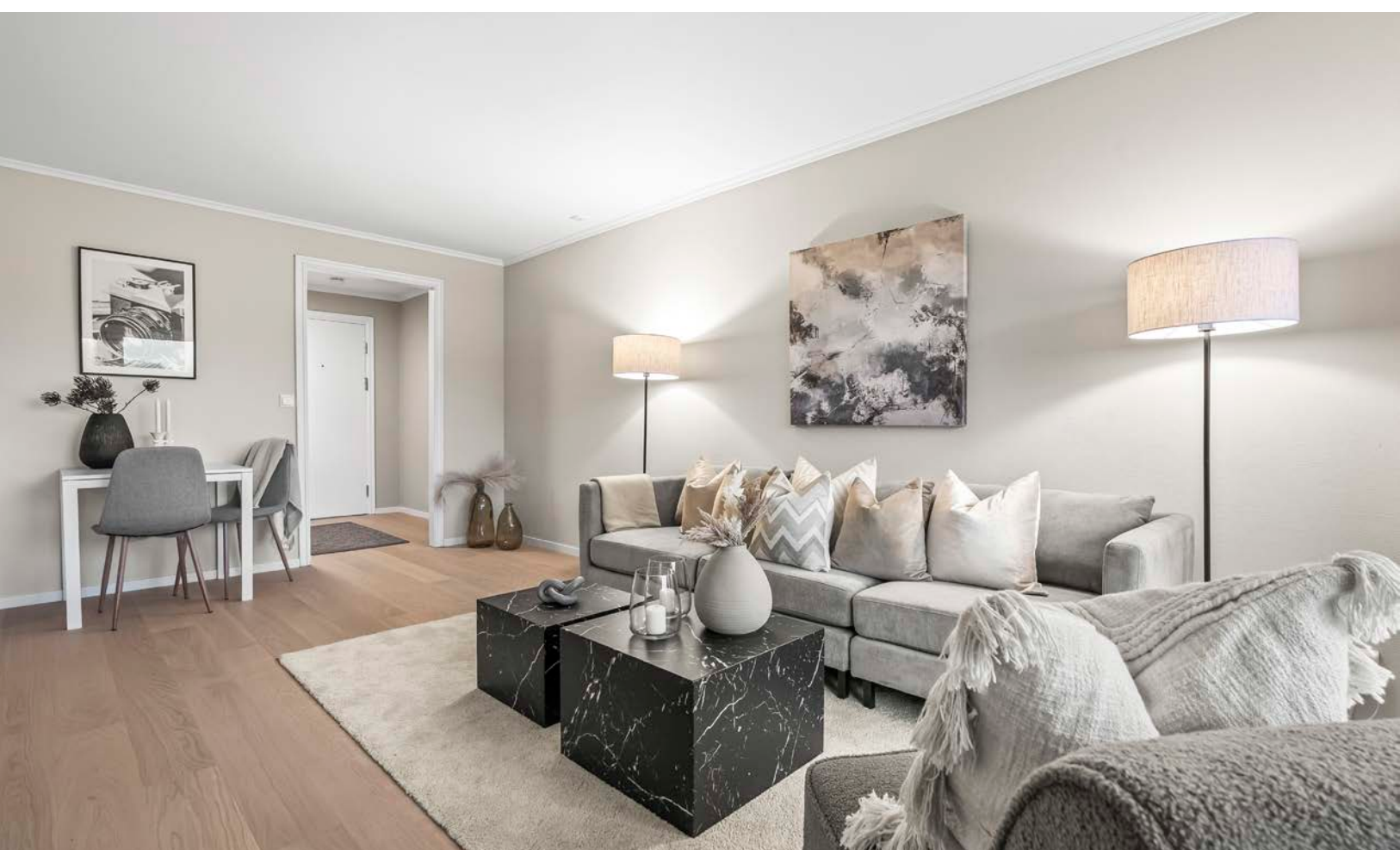
09.12.2025



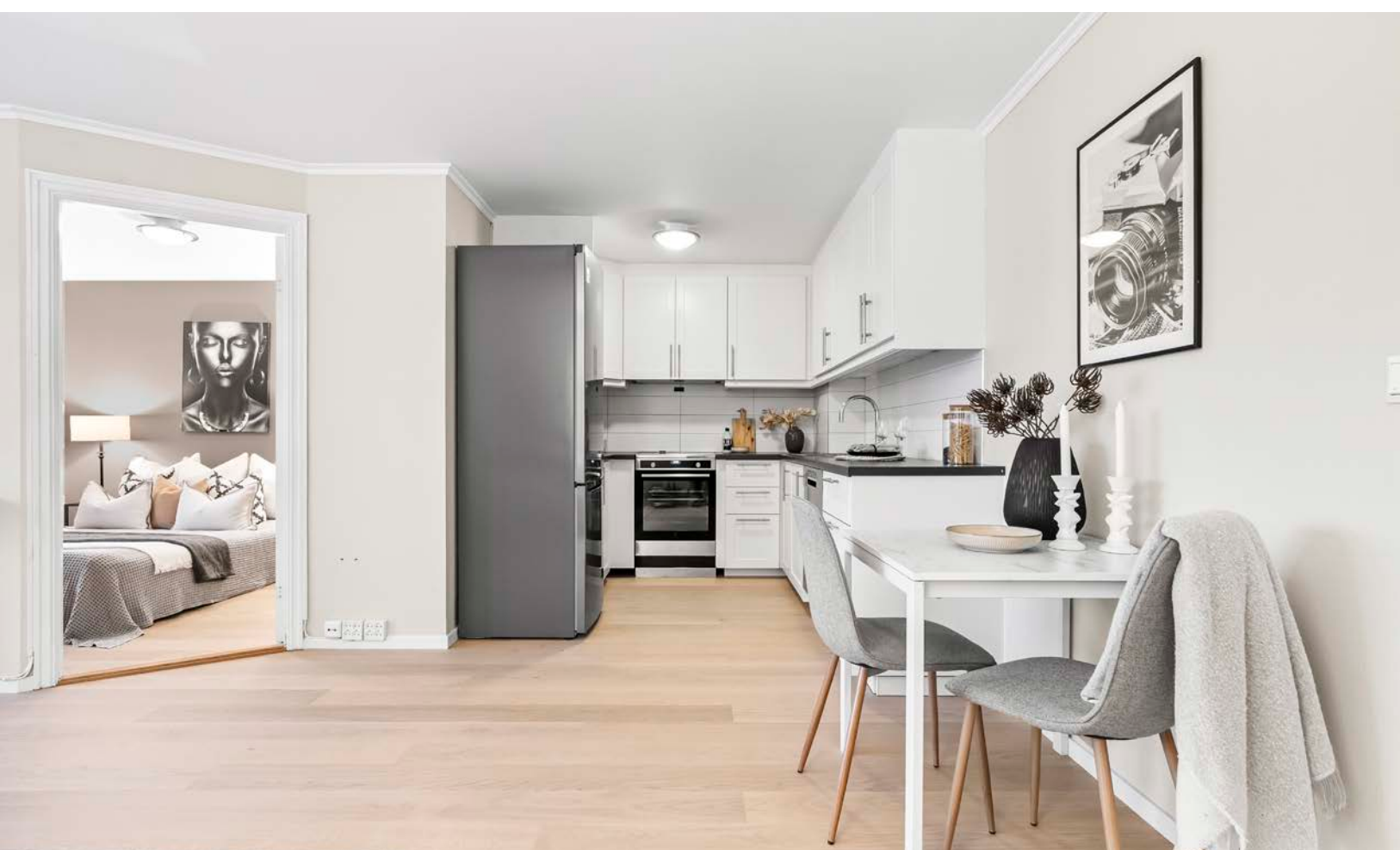








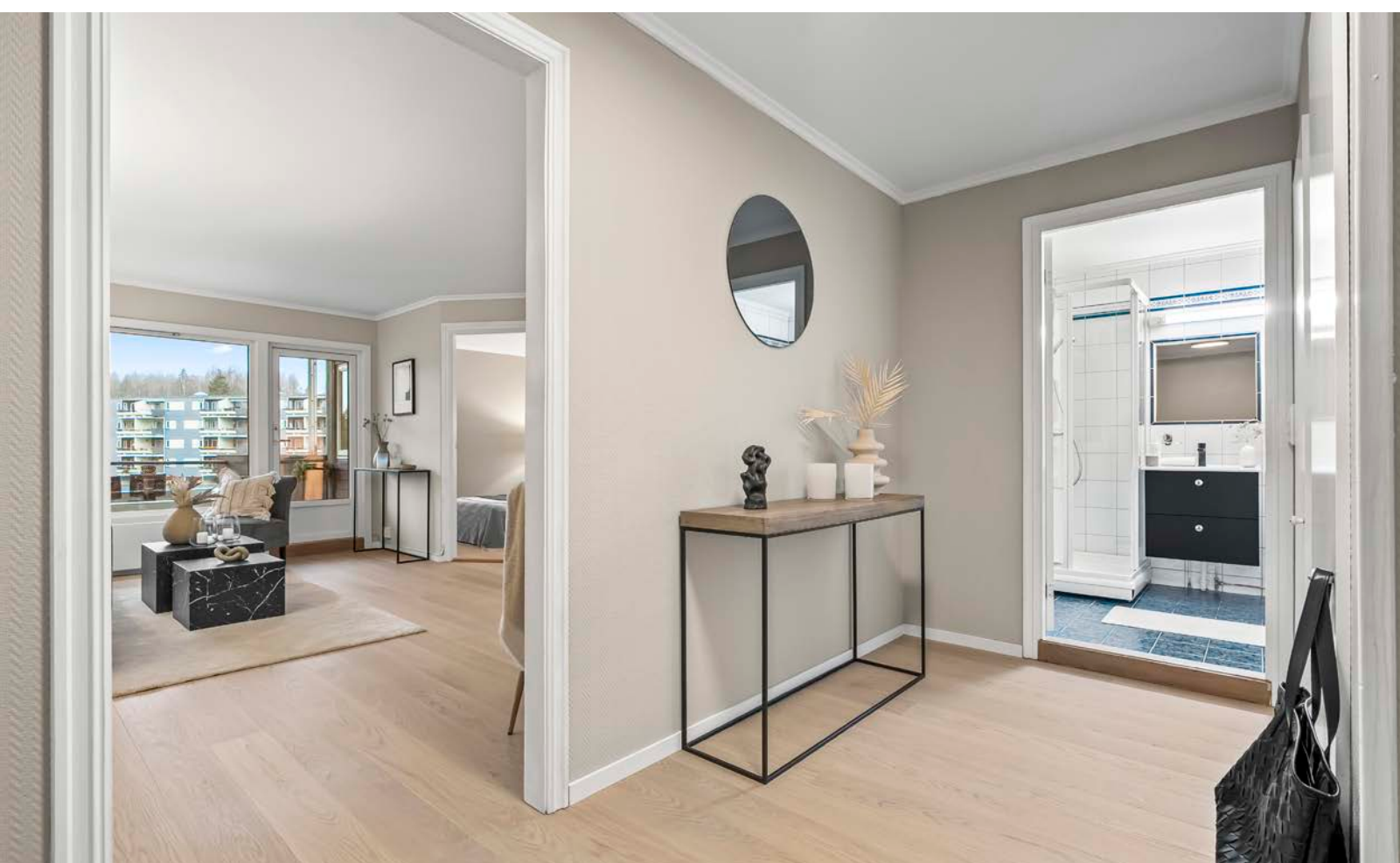




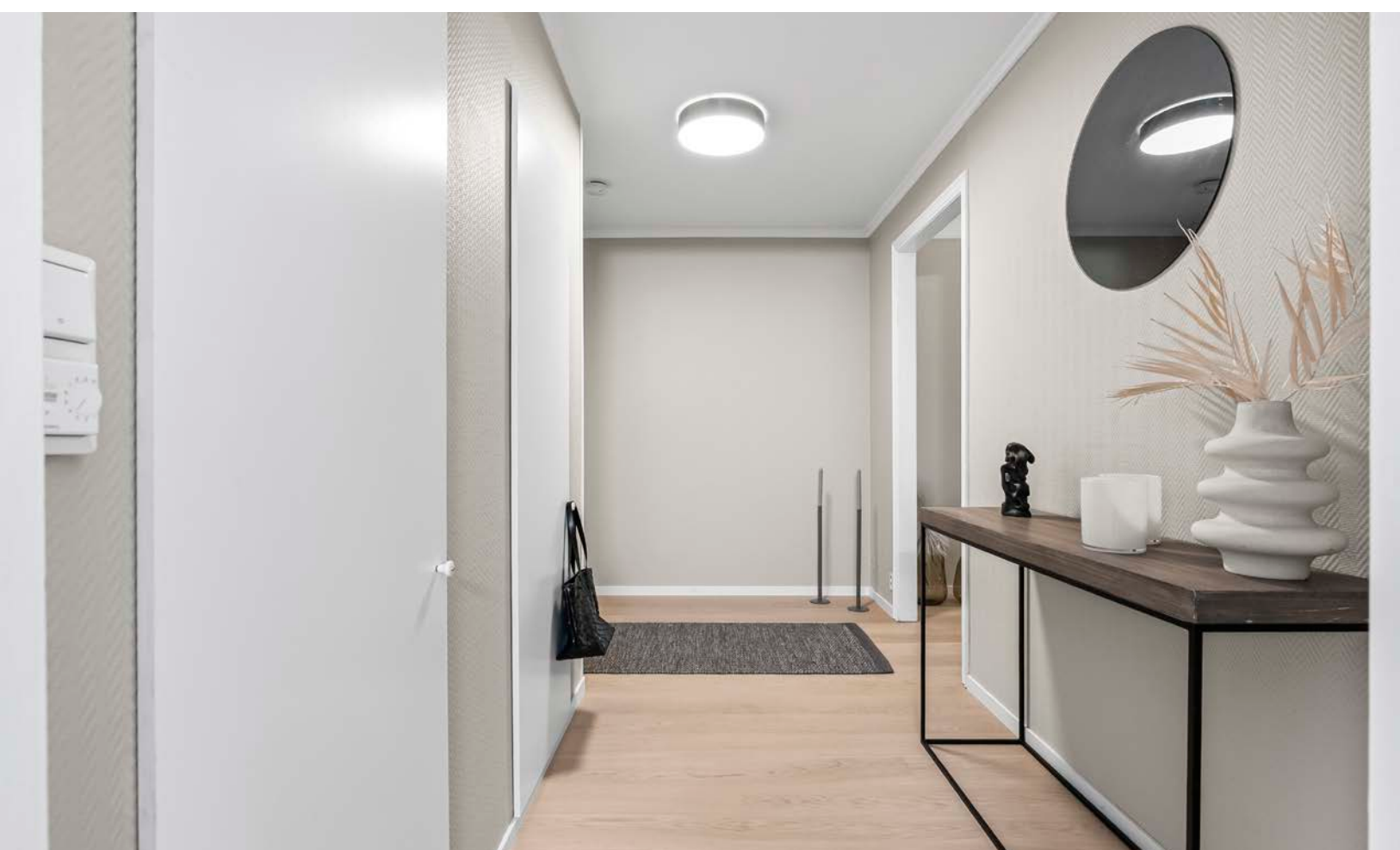




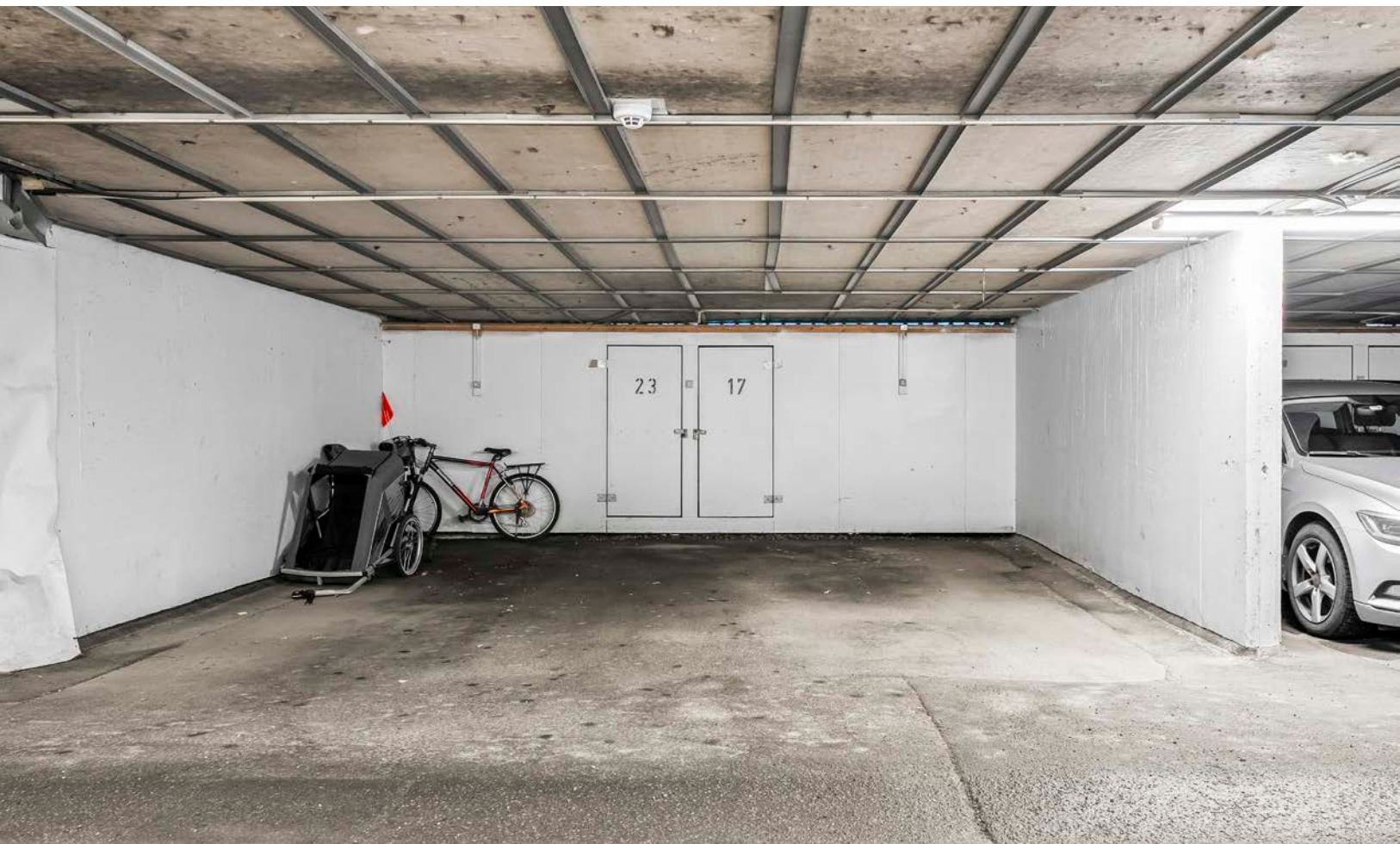


















Nedre Frydendal 90, 1384 Asker Leilighet

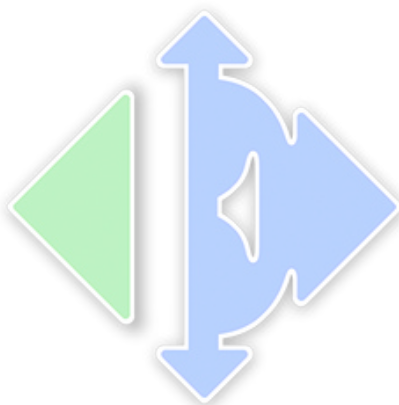


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet H0303
Nedre Frydendal 90
1384 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 19/11/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:14, Bnr: 5

Hjemmelshaver: Nina Hansteen

Seksjonsnummer: 17

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1983/1984

Tomt: Felles 17633 m²

Kommune: Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Rolf Wilhelm Hansteen

Befaringsdato: 18.11.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon og nærmeste dagligvarebutikk. I umiddelbar nærhet finner du også en barnehage og lekeplass. Det er kort avstand til flotte turområder både sommer og vinter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskomplekser oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur. Utfyllende vegger i tre med utvendige fasader med fasadeplater og trekledning. Flat takkonstruksjon. Vinduer med ramme og karmen i tre med isolerglass. Terrassedør i tre med isolerglass i trekarmen.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Slitasje er en subjektiv mening, ny eier må selv foreta nøye vurderinger.)

ANNET:

OPPVARMING:

Elektrisk panelovn
Varmekabel på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Tilsendt skjema for el-kontroll, samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskap, rapport for radonmåling (2013).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater/malt galssfiberstrie (gips/betong), fliser på bad
HIMLING: Malte slette flater (betong)
GULV: Parkett, fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Overflater er malt i nyere tid. Kjøkken nytt ca. 2016. Nye parkettgulv grunnet vannlekkasje sommer 2025.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etg	49			6	49	
SUM BYGNING	49			6	49	
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè/gang, bad, kjøkken/stue og soverom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Oppdragsgiver har opplyst om 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er tilknyttet en bod til parkeringsplassen. Denne er ikke målbar ihht måleregler. (ca. 3 m2 gruset gulvareal.)

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten. Brann-lydskillende konstruksjon er ikke mulig å bedømme. Eldre forskifter kan ha avvik ihht dagens krav til bygg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheden ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet ca. -6 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Åpning av konstruksjoner blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring. Skjulte feil/mangler kan forekomme som ikke blir oppdaget/beskrevet i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Retningsavvik/loddavvik kan forekomme på "eldre" konstruksjoner.

*Stikkmålinger av horisontalplanet er gjort med krysslaser, i stue og på soverom. Totalavvik i hele rommet opptil 18 mm i stue som største avvik. Det kan forekomme avvik som ikke blir fanget opp ved en slik kontroll.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rolf Wilhelm Hansteen og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

19/11/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Innmurt speil og vegglampe.
 Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Mekanisk sentralavtrekk.
 *Det er ukjent alder på fliser.

Merknader: -Det er påvist enkelte skruehull etter eldre innredning/inventar. Disse er tettet med silikon e.l.
 -Riss i enkelte flisfuger. Sprekk i 1 stk veggflis under vask. *Riss i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, dårlig utført arbeid, eller bruk av feil type fugemasse.

TG 2:

-Vurderes da det er skruehull i fliser etter eldre innredning/inventar.
 -Riss i fuger og sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.
 *Fliser med ukjent alder

Merknader: -Det er påvist hulrom (bom) under flere fliser. Det er ingen tegn til riss i fuger. Hulrom under fliser antyder at det er manglende heft til underlaget. Fliser kan i ytterste konsekvens løsne.
 -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 13 mm. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Man skal likevel være klar over risikoen ved svakt fall på baderomsgulv. Oppkant ved dør på ca. 50 mm vil bidra til å minimere risiko for skader på tilstøtende rom dersom det er membranoppkant bak eikelisten. Denne er ikke demontert for kontroll.

TG 2:

Bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ikke mulig å påvise membran ved sluket eller andre gjennomføringer.

Merknader: -Det ble foretatt hullboring/fuktsøk i vegg i tilstøtende rom uten tegn til forhøyde fuktverdier.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskerseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskifting av våtrommet er oppnådd/nærmer seg. Restlevetiden er noe usikker. Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for å minimere fuktbelastningen på membran. Ved svikt i tettesjiktet vil man kunne få fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken med hvite profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Fliser over benk. Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator i veggskap. Komfyrvakt.

Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder. (Det manglet en skapdør som skal ettermonteres)

*Sensor med lekkasjestopper anbefales montert på kjøkkenet.

-Avtrekksrør til ventilator er kun ført til over skapstammen. Det er mekanisk felles avtrekkanal på vegg som fører denne ombruskluft ut. Det stilles noe usikkerhet om det er montert kullfilter i ventilatoren. Dette er evt. viktig å ettermontere, for å forhindre fettansamling i felles avtrekkanal. (Fett i kanaler kan gi en økt risiko ved evt. brann)

TG 2:

Settes da det er noe usikkerhet knyttet til kullfilter i ventilator. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader: Nymalte overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra 2018. Inngangsdør fra byggeår. *Låsekasse og håndtak skal ettermonteres på inngangsdøren.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glass og karmen på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje på inngangsdør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot VEST i betongkonstruksjon med toppdekke av en slags epoxymaling. Rekkverk utført med en blomsterkasse i betong samt tett trepanel. (Godkjent som rekkverk ved oppføringstidspunktet.) **Barn bør likevel holdes under oppsyn da det er fare for klatring med økt risiko for fall/skade.

Merknader: Rekkverkshøyde på 96 cm tilfredstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm.

Bestemmelser angående rekkverkshøyder og åpninger er gitt for å forhindre at barn skal sette seg fast eller skade seg på annen måte.

TG 2:

Settes da det er avvik på rekkverkshøyde/utførelse ihht dagens forskrifter.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Det ble påvist mindre drypp fra avløpsrør. (Dette skal undersøkes og evt utbedres av rørlegger før salg/overtakelse ref. eier.)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Forventet levetid for deler av vann og avløpsinstallasjonen er mer enn halvvvert. Det er ingen synlige behov for utskifting da anlegget fungerer den dag i dag. Man skal likevel være klar over at lekkasjer plutselig kan oppstå på eldre VA anlegg. Bør holdes under jevnlig oppsyn.

-Mindre avdrypp på avløp fra vaskemaskin bør ha utvidet sjekk/utbedres

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Sentralavtrekk til felles ventilasjonskanal. Avtrekksventil fra kjøkken og bad. Tilluft via 3 stk spalteventil i vinduer evt åpning av vindu.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering, som tilsier et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert i felles trappegang. Automatsikringer montert 2019.

Merknader:

-El-anlegget er kun beskrevet, ikke kontrollert.

-Lamper, lys, varmekabler og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys ikke demontert for kontroll.

*Det er kun fremvist samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskap. Se evt. egenerklæring fra eier for utvidet informasjon.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik er dermed ikke mulig å bedømme.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Vurderes da det er skruerhull i fliser etter eldre innredning/inventar.

-Riss i fuger og sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd/nærmer seg. Restlevetiden er noe usikker. Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for å minimere fuktbelastningen på membran. Ved svikt i tettesjiktet vil man kunne få fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes da det er noe usikkerhet knyttet til kullfilter i ventilator. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes grunnet alder og slitasje på inngangsdør.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes da det er avvik på rekkverkshøyde/utføelse ihht dagens forskrifter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid for deler av vann og avløpsinstallasjonen er mer enn halvvvert. Det er ingen synlige behov for utskiftning da anlegget fungerer den dag i dag. Man skal likevel være klar over at lekkasjer plutselig kan oppstå på eldre VA anlegg. Bør holdes under jevnlig oppsyn.

-Mindre avdrypp på avløp fra vaskemaskin bør ha utvidet sjekk/utbedres

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rolf Wilhelm Hansteen	Nina Hansteen
Gateadresse	
Nedre Frydendal 90	
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	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250135

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusjkabinett
Arbeid utført av	Comfort Hvalstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ombygging sikringsskap
Arbeid utført av	Drammen elektrisk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2023 Kontroll av elanlegg
-------------	---------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering i regi av sameie i 2023
Arbeid utført av	Sameie

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

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: 110250135

Tilleggskommentar

Boligen har vært i utleie i hele vår eiertid

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 110250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Hansteen	1299b162d72b956934058 227c7e5f4fe2b8e6ed3	24.06.2025 18:27:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Hansteen	f56f87bd4906c73dccbf7 350f21b8375c9a6124d	24.06.2025 18:29:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250135

- 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>

Nabolagsprofil

Nedre Frydendal 90 - Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nedre Frydendal Linje 291	1 min 0.1 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.3 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	24 min 2 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	6 min 2.7 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

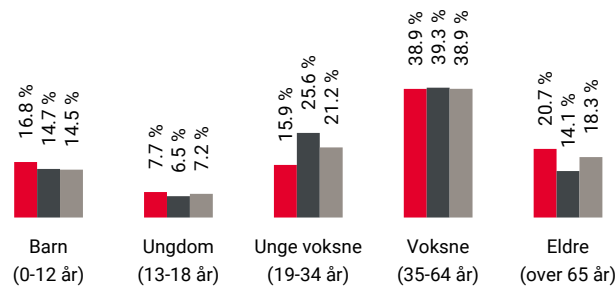
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Frydendal barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Hanevold Barnegård (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Askerholmen	12 min
Kiwi Bankveien	16 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



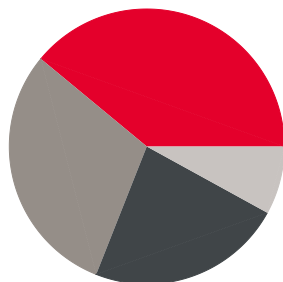
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Øvre Frydendal ballplass	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
Solvang ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
EVO Asker Sentrum	15 min	🚶
SATS Asker	19 min	🚶

Boligmasse

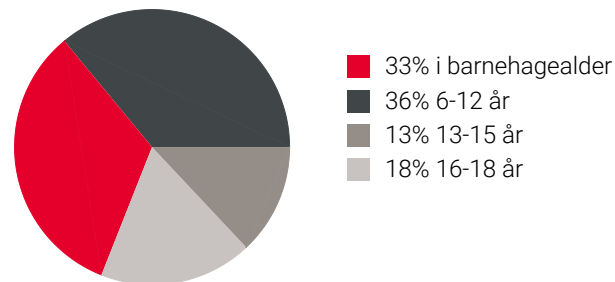


39% enebolig
23% rekkehus
30% blokk
8% annet

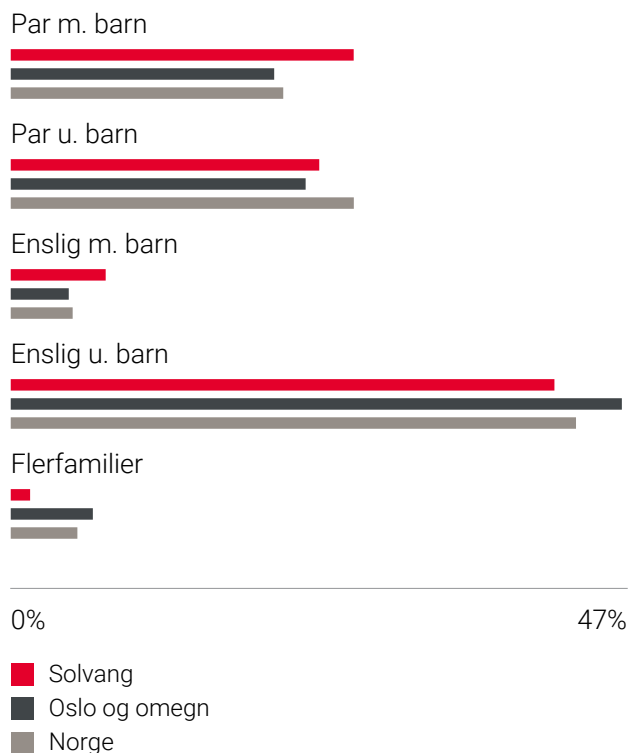
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	14 min	🚶
Apotek 1 Trekanten	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

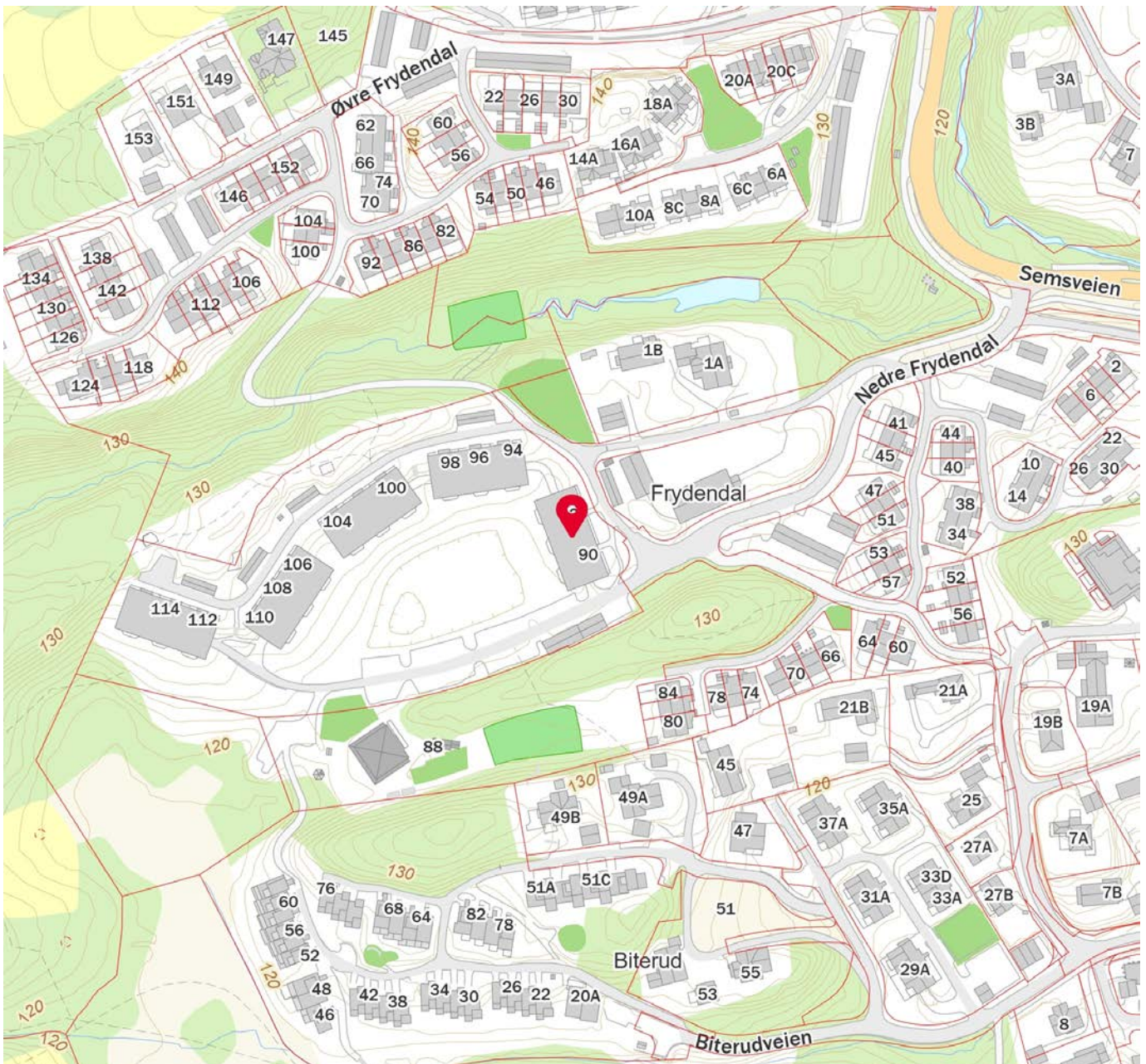
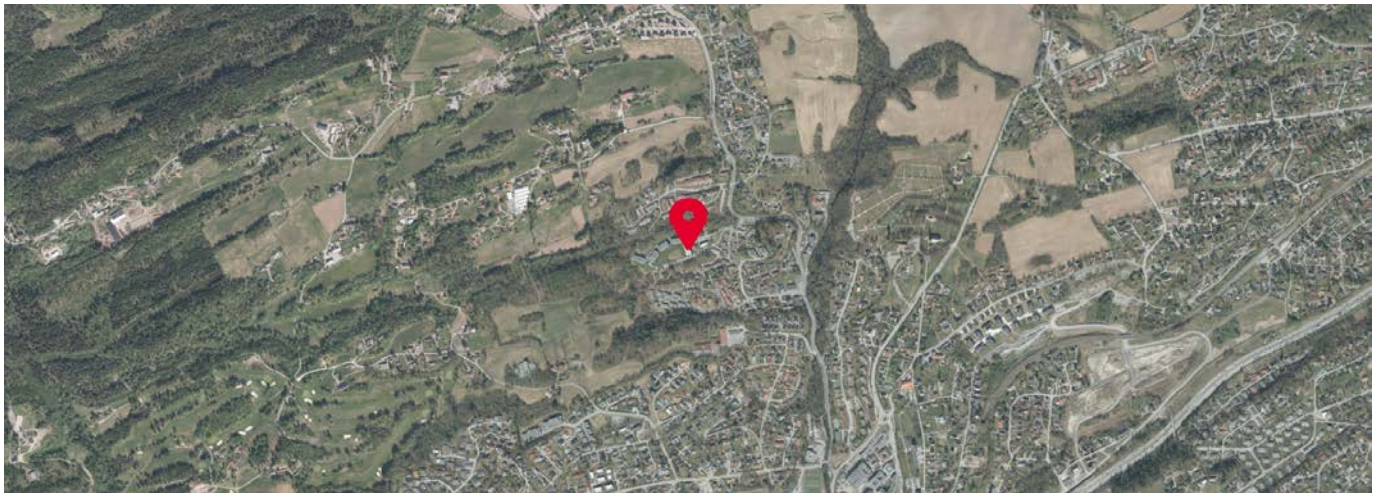


Familiesammensetning



Sivilstand

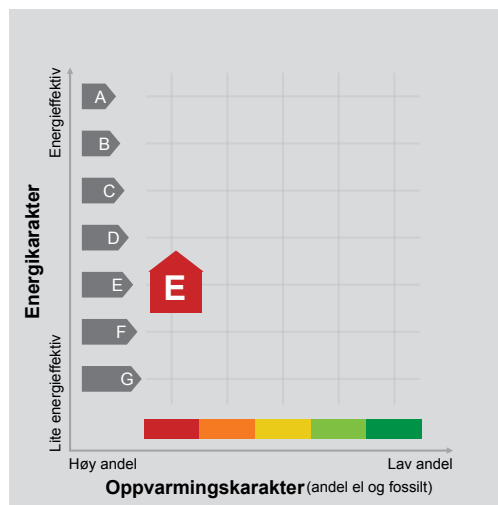
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Frydendal 90
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6731171
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-198308
Dato	09.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

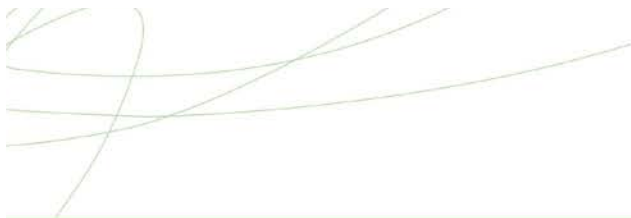
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 20.10.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Frydendal S jndre	V ³ r ref.:	548/17
NEDRE FRYDENDAL 90	Type:	Sameie
1384 ASKER	Eiere:	Nina Hansteen
Organisasjonsnr: 971 263 881	Seksjonsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 308

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 014
	Kabel-tv/bredb ³ nd	490
	Renter og omkostninger L ³ n	64
	Avdrag L ³ n	33
	Avdrag l ³ n 2	187
	Renter og omkostninger l ³ n 2	520

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	3 483
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 014
	Kabel-tv/bredb ³ nd		665
	Renter og omkostninger L ³ n		64
	Avdrag L ³ n		33
	Avdrag l ³ n 2		187
	Renter og omkostninger l ³ n 2		520
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	3 378
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 014
	Kabel-tv/bredb ³ nd		560
	Renter og omkostninger L ³ n		64
	Avdrag L ³ n		33
	Avdrag l ³ n 2		187
	Renter og omkostninger l ³ n 2		520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	94 424	Gjeld siste ³ rsoppg.:	96 349
Klient ajourf. l ³ n:	17 854 742,79	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 226 457

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96660136786, BoligBanken ASAAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.10.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 20.10.2025: 15 908 235

Andel av saldo: 84 130

Fj rste termin/fj rste avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

L³ nenummer: 96660136794, BoligBanken ASAAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.10.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 20.10.2025: 1 946 507

Andel av saldo: 10 294

Fj rste termin/fj rste avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder:	Lars Opsahl
Adresse:	Nedre Frydendal 90
Postnr/-sted:	1384 ASKER
E-post:	styreleder@nedrefrydendal.no
Webseite:	http://nedrefrydendal.no/

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 20.10.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Frydendal Søndre	V³ r ref.:	548/17
NEDRE FRYDENDAL 90	Type:	Sameie
1384 ASKER	Eiere:	Nina Hansteen
Organisasjonsnr: 971 263 881		

4: Skilte opplysninger

Parkering: Se vedtektene

Webside: www.nedrefrydendal.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	25 555	Gjeld:	96 349	Andre inntekter:	1 206
		Utgifter:	7 174		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 14/5 - seksjon:17

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

Boligsameiet Frydendal Søndre

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A large graphic consisting of a dark green triangle on the left and a light green triangle on the right, meeting at a point. A pixelated city skyline is visible in the background.

Ordinært årsmøte | 2025

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: onsdag 02.04.2025 kl. 18:00

Sted: Rødekors låven

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar

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

4.2 Honorar til brannvernsleder

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

Brannvernleder Arne Boye har gjennom året 2025 utført ekstra arbeid med bytte av

batterier i alle sameiets brannvarslere i alle leilighetene, samt hatt ekstra opplæring av brannsentralen.

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

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

Styrets innstilling: Styret er enige i forslag til vedtak

5. Saker fra styret

5.1 Nedgravde avfallsbeholdere

Styret ønsker aksept for videre planlegging og montering av nedgravde avfallsbeholdere i sameiet med en ramme på 1,5-2 millioner. Montering er tenkt utført i 2026.

Det er kommet nye krav til kildesortering, tekstiler skal ikke lenger kastes i restavfall.

Asker kommune setter ut beholdere sentrale steder i Asker for tekstiler slik det var med glass og metall tidligere.

Dette er nok en midlertidig løsning, vi må regne med at beholdere for tekstiler også skal flyttes ut til hver enkelt, slik det ble med glass og metall.

Hageavfall, inne blomster osv. som tidligere har blitt ansett som restavfall har også vært nevnt i nye regler for kildesortering.

Vi har i dag beholdere for glass/metall, plast, mat, papir og restavfall.

Beboere i vårt sameie er for det meste flinke til å kildesortere, dette er lett å se ettersom beholdere for glass/metall, papir og plast ofte er fulle.

Dessverre har ikke restavfall minket i takt med økningen på de andre beholderne, noe som tyder på at vi forbruker mer, det gjelder hele Norge.

Om vi nå må inn med flere beholdere i våre boder blir plassen og fremkommeligheten et problem.

Styret ønsker derfor å etablere nye plasser for avfallsbeholdere i området ved uteparkeringen, dette for å sikre at vi i de nærmeste årene slipper å hasteavgjørelser grunnet nye krav.

Ved å etablere nye plasser for avfallsbeholdere er vi bedre rustet for de krav som måtte komme i fremtiden, renovasjons kjøretøyet har ikke blitt mindre med tiden og eventuelle nye kjøretøy eller krav til sikkerhet rundt ferdsel med disse bør man også ta med.

Det er mange positive sider som taler for flytting av beholdere.

Høye beholdere gjør at avfall lettere blir komprimert, dette kombinert med god kildesortering kan forhåpentligvis gi oss mindre restavfall som igjen gir lavere renovasjon regning.

Bedre kildesortering i alle ledd gir bedre miljø for alle, det krever veldig lite, men utgjør en stor forskjell for miljøet.

Vi slipper et stort kjøretøy inn i sameiet, dette øker sikkerheten for gående, syklende og andre, fremkommeligheten for håndverkere, varelevering og service kjøretøy blir bedre.

Slitasjen på asfalten blir redusert.

Plassen som blir ledig i søppelbodene kan omdisponeres, her kan de f.eks stå enkelte hageredskaper, sykkelvogner, spesielt sykler (tandem), vogner sommerstid osv.

Styret ønsker at prosjektet finansieres ved bruk av driftsmidler og oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til videre planlegging og montering av nedgravde avfallsbeholdere i sameiet med en ramme på 1,5-2 millioner. Montering er tenkt utført i 2026.

6. Saker fra beboere

6.1 Blomstereng/ beplantning

Hilde Bohinen. 25 februar 2025

Forslag til behandling på årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre. Vi har en store og flotte grønne plener i området. Om sommeren brukes de ikke til noen aktivitet så vidt jeg kan se. Vi opplever en kraftig nedgang i antall insekter i Norge de siste årene. Vi trenger insekter for pollinering og de er også mat for bla. fugl. Jeg foreslår at vi benytter noe av de arealet som i dag er en pen, men litt kjedelig, grønn plen og sår bie- og insektsvennlige blomster og/eller busker Tror ikke det er veldig mye som skal til for få til dette. Om ingen i sameiet har kompetanse på hvordan gjøre dette, foreslår jeg at styret innhenter tilbud fra lokale anleggsgartnere.

<https://www.log.no/kunnskapssenter/nar-og-hvordan-sa-man-blomstereng/>

<https://www.log.no/referanser/blomstereng-i-asker-kommune/>

Mvh
Hilde Bohinen

Forslag til vedtak: Deler av sameiets plen, benyttes til blomstereng for insekter.

Styrets innstilling: Styret er positiv til beplantning på flere av sameies fellesområder.

Hvilken type beplantning som egner seg på de enkelte plassene er noe styret har begynt å se på, kostnad og vedlikehold er vesentlig.

De vil være behov for ekstern/intern kompetanse.

Blomstereng har tidligere vært opp på årsmøte, dette er ikke noe styret støtter etablert på de store gressplenene pr.nå.

6.2 Oppmerking av parkering, MC/moped

Lise Graff. 26 februar 2025

Hei.

Jeg skulle ønsket et avsatt felt spesielt for motorsykler /mopeder på vår store parkeringsplass i sameiet. Da disse står innimellom biler kan de være vanskelig å få øye på i mørket når man skal parkere bil og jeg synes de tar unødvendig mye plass

når de står her og der.

Kunne man laget et skravert rektangel i asfalt med P for disse ?

Hilsen Lise Graff

Forslag til vedtak: Det merkes opp parkeringsplasser for motorsykler /mopeder.

Styrets innstilling: Styret har planer om å merke opp parkeringsplasser for alle kjøretøy.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Opsahl

Styremedlem, Terje Stordalen

Styremedlem, Christian Cleve-Hansen

Styremedlem, Inger Lise Tennstrand Stabekk

Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Terje Stordalen, ikke på valg

Maja Berg Kristoffersen, ikke på valg

Inger Lise Tennstrand Stabekk, på valg

Christian Cleve-Hansen, på valg

8.3 Valg av brannversleder

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to personer for ett 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

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, Inger Lise Tennstrand Stabekk, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen, Nedre Frydendal 92

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 10.000

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 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 740 426,-.

Resultatet er noe høyere enn budsjettet, det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold. Driftskostnader er i store trekk som forventet, med unntak av lavere kostnad til forsikring og noe høyere kostnad til kommunale avgifter.

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

Styret har gjennom året arbeidet med flere saker.

Oppgavene har vært fordelt på enkelte styremedlemmer, via mail og faste styremøter har styret holdt hverandre oppdaterte.

Det har vært utført en EI-kontroll i garasjene, dette avdekket noen avvik, ikke alvorlige, men de må utbedres.

Takene på blokkene har gitt oss noen utfordringer med små lekkasjer, det ble i 2024 bestemt at vi skal få utført en kontroll og utbedring av de feil som avdekkes.

Dette arbeidet vil starte i 2025 og er den posten i budsjettet som er satt til 1 million, dette er litt gjetting da vi ikke vet om det dukker opp noen feil.

Dreneringsarbeidet som ble utført ved barnehagen og snuplassen har fungert godt, enkelte små utbedringer på drenering må gjøres andre steder.

Det ble byttet lade operatør, ettersom det tidligere ikke var mulig med annet en fast pris pr kWt.

Dessverre har dette bydd på helt andre utfordringer.

Våre felles grønne områder har også fått oppmerksomhet fra styret, men kun på papir en så lenge, det er noen store trær, enkelte overvokste busker og en plen alle ønsker beplantet.

Hva klippes av hvem og hvordan og når skal det gjøres, plante epletrær eller blomstebusker?

Dette trenger vi svar på og en plan for når og hvor og hvem som utfører dette.

Det har vært særlig fokus på Brann, i samarbeid med Brannvernleder.

Brannvernleder og styret må innimellom ta noen upopulære beslutninger, dette er dessverre ikke til å unngå.

Et godt varslingsanlegg, frie rømningsveier og gode rutiner er viktig for å kunne spare eiendom og liv, media har dessverre den siste tiden vist eksempler der det ikke har gått bra.

Barnevernleder og styremedlemmene som har gått sine runder, har blitt møtt av beboere på en hyggelig måte, dette er et godt sameie med lite konflikt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Reklamasjon sak som gjelder ballkonger og glassrekkverk.

Elbil lading, strømstøtte og innmelding av brukere for ladeanlegget i sameiet samt support og bytte ladeoperatør.

Drenering og utfordringer med vann ved mye nedbør.

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

HMS arbeid.

Byttet tre av fem bod tak.

Kontroll av betongskillevegger i garasjene.

Nye brannvarslere i garasje blokk 1

Frie rømningsveier.

Drenering og asfaltering.

Oppdatering av Husordensregler.

El-kontroll garasjene.

Inngangsparti tak er utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Bod tak, 2 tak gjenstår.

Oppfølging av betongskillevegger i garasjene.

Nedgravde avfallsbeholdere.

Taket under og rundt røykluker bærer preg av tid og vann, litt forskjellig behov på de enkelte blokkene.

Frie rømningsveier.

Spyling av rør.

Kontroll og utbedring av utvendig tak.

Fasadevask

Arbeid med ladetjenester.

Merking av parkeringsplasser

Grønt anlegg.

Beise/male garasjerekker

Kommende 5-års periode

Spyling av avløpsanlegget

Spyling av taknedløp.

Ventilasjonsrens.

Innwendig oppganger, generelt behov for oppgradering.

Vask av fasade.

Grønt anlegg

Rehabilitere tak og vegger garasjeboder mot stor gressplen.

Styret i Boligsameiet Frydendal Søndre

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Resultatregnskap Boligsameiet Frydendal Søndre, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 082 146	6 797 088	7 112 270	7 101 600
Annen driftsinntekt	2	140 336	110 928	102 500	112 549
Sum inntekter		7 222 482	6 908 016	7 214 770	7 214 149
Kostnader					
Lønnskostnad	3	454 059	418 754	434 500	536 500
Avskrivninger	4	0	3 878	0	0
Kostnad lokaler	5	2 691 509	2 216 485	2 648 000	2 840 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	26 586	25 392	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	799 673	407 338	1 100 000	1 590 000
Annen driftskostnad	8	1 381 632	1 434 141	1 493 770	1 422 500
Sum kostnader		5 353 458	4 505 987	5 676 270	6 389 000
Resultat før finansielle poster		1 869 024	2 402 028	1 538 500	825 149
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	228 060	151 418	50 000	100 000
Finanskostnad	10	1 356 657	1 189 831	1 330 000	1 323 042
Sum finansielle poster		-1 128 597	-1 038 413	-1 280 000	-1 223 042
Årsresultat		740 426	1 363 615	258 500	-397 893

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 752	18 511
Andre fordringer	11	31 832	379 237
Sum fordringer		36 583	397 747
Bankinnskudd, kasse o.l	12	5 586 886	4 452 990
Sum omløpsmidler		5 623 469	4 850 737
Sum eiendeler		5 623 769	4 851 037

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-13 405 542	-14 145 968
Sum egenkapital		-13 405 542	-14 145 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	18 226 457	18 689 585
Sum langsiktig gjeld		18 226 457	18 689 585
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		640 155	184 775
Forskudd innbetalinger		99 332	86 674
Annen kortsiktig gjeld	16	63 366	35 972
Sum kortsiktig gjeld		802 854	307 421
Sum gjeld		19 029 311	18 997 006
Sum egenkapital og gjeld		5 623 769	4 851 037

Boligsameiet Frydendal Søndre

Sted: _____, dato: _____

Lars Opsahl
Styreleder

Inger Lise Tennstrand Stabekk
Styremedlem

Terje Stordalen
Styremedlem

Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem

Christian Cleve-Hansen
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 fortløpende 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 561 282	4 611 744	4 562 000	4 571 000
Felleskostnader strøm	0	3 000	0	0
Tv/internett	705 600	643 680	736 270	705 600
Avdrag ordinære lån	484 560	553 464	484 000	500 000
Renter ordinære lån	1 330 704	985 200	1 330 000	1 325 000
Sum	7 082 146	6 797 088	7 112 270	7 101 600

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	14 985	8 250	0	0
Diverse inntekter	1 363	0	2 500	0
Strøm fellesareal	3 000	0	0	3 000
Strøm el-bil	116 312	98 213	100 000	108 691
Andre driftsinntekter 3	0	0	0	858
Snøbrøyting og strøing fra barnehagen	4 676	4 465	0	0
Sum	140 336	110 928	102 500	112 549

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	172 400	192 636	180 000	225 000
Påløpte feriepenger	0	19 516	21 000	23 000
Påløpte feriepenger	24 653	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	5 153	3 748	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-5 153	-3 748	0	0
Avgiftspliktig bilgodtgjørelse	232	0	0	0
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	175 000
Andre honorarer	45 000	0	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	52 563	48 840	50 000	62 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 476	2 752	3 500	4 000
Premie ytelsesordn.	5 153	5 009	5 000	6 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	581	0	5 000	1 000
Sum	454 059	418 754	434 500	536 500

Antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	0	3 878	0	0
Sum	0	3 878	0	0

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	850	1 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 777 915	1 305 822	1 741 000	1 950 000
Lys, varme, energi	578 798	594 076	590 000	550 000
Renhold	201 713	178 742	180 000	190 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	44 538	54 450	41 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	88 544	82 546	95 000	100 000
Sum	2 691 509	2 216 485	2 648 000	2 840 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	19 082	25 392	0	0
Inventar	6 712	0	0	0
IT-tjenester	793	0	0	0
Sum	26 586	25 392	0	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	430 318	381 404	300 000	1 050 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	76 004	9 313	100 000	540 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	273 351	12 246	200 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	4 375	0	0
Sum	799 673	407 338	1 100 000	1 590 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	216 160	206 298	214 000	222 000
Honorar for teknisk rådgivning	48 475	59 933	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	0
Elektronisk kommunikasjon	6 396	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	8 544	7 780	10 000	12 000
Elektroniske fellesavtaler	723 254	694 836	736 270	750 000
Drivstoff	863	0	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	4 084	38 332	40 000	20 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	358 718	414 069	455 000	395 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 400	0	1 000	3 000
Bank og kortgebyrer	7 794	8 607	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 443	3 786	5 000	10 000
Sum	1 381 632	1 434 141	1 493 770	1 422 500

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 850	-129	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 270	50 000	100 000
Renter plasseringskonto	181 853	110 528	0	0
Finansinntekt	44 357	39 749	0	0
Sum	228 060	151 418	50 000	100 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 356 657	1 189 831	1 330 000	1 323 042
Sum	1 356 657	1 189 831	1 330 000	1 323 042

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	1 650
Periodisering kostnader	0	364 810
Andre kortsiktige fordringer	31 831	12 777
Sum	31 832	379 237

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	839 281	86 234
Sparekonto Boligbanken	4 742 047	4 360 868
Skattetrekkskonto	5 558	5 889
Sum	5 586 886	4 452 990

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-14 145 968	-15 509 583
Fra årets resultat	740 426	1 363 615
Sum annen egenkapital	-13 405 542	-14 145 968
Sum egenkapital	-13 405 542	-14 145 968

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	16 226 192	16 622 307
Gjeldsbrevlån	2 000 266	2 067 277
Sum	18 226 457	18 689 585

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660136794	96660136786
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	7.35 %	7.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	31.07.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 230 000	17 640 000
Lånesaldo 01.01:	2 067 277	16 622 307
Avdrag i perioden:	67 012	396 116
Lånesaldo 31.12:	2 000 266	16 226 192
Saldo 5 år frem i tid:	1 580 903	13 747 637

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136786	2	171 623	343 246
	12	165 382	1 984 584
	2	146 660	293 320
	84	135 738	11 401 992
	12	126 377	1 516 524
	8	85 812	686 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136794	2	21 157	42 314
	12	20 387	244 644
	2	18 079	36 158
	84	16 733	1 405 572
	12	15 579	186 948
	8	10 578	84 624

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	5 558	5 889
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 257	4 101
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 476	2 752
Påløpte feriepenger	24 654	19 517
Påløpte renter	3 636	3 663
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	50
Annen kortsiktig gjeld	20 929	0
Utlægskonto	756	0
Sum	63 366	35 972

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	4 543 317	3 673 596
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	740 426	1 363 615

Note 17 - Disponible midler

Tilbakeføring avskrivninger	0	3 878
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-463 128	-497 773
Årets endring disponible midler	277 299	865 843
Disponible midler UB	4 820 615	4 543 317

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frydendal Søndre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Frydendal Søndre

Styreleder	Lars Opsahl (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Christian Cleve-Hansen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Inger Lise Tennstrand Stabekk (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Maja Berg Kristoffersen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Terje Stordalen (sign.)	04.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Frydendal Søndres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende 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 avvirket.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnrøkkel: WMM3-8QBOM-Z1HB-JXGH3K-U0ULJ-SMCOON

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 08:44:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WMIM3-8QBOM-Z1HBJ-XGH3K-U0ULJ-SMOON

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Opsahl ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Åse Jensen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Rønnaug Sandbu ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar

Vedtak:

Styret får kr 175 000,- til intern fordeling.

4.2 Honorar til brannvernsleder

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

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

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

Vedtak:

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

5. Saker fra styret

5.1 Nedgravde avfallsbeholdere

Vedtak:

Styret får fullmakt til videre planlegging og montering av nedgravde avfallsbeholdere i sameiet med en ramme på 1,5-2 millioner. Montering er tenkt utført i 2026.

6. Saker fra beboere

6.1 Blomstereng/ beplantning

Vedtak:

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

6.2 Oppmerking av parkering, MC/moped

Vedtak:

Styret skal merke opp parkeringsplassen, egnede plasser blir satt av til motorsykkelparkering.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Vedtak:

Styreleder Lars Opsahl er enstemmig gjenvalgt for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

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

Vedtak:

Christian Cleve-Hansen ble enstemmig gjenvalgt.

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

8.3 Valg av brannversleder**Vedtak:**

Brannversleder Arne Boye ble enstemmig gjenvalgt for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to personer for ett år.

Vedtak:

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

Protokoll for Boligsameiet Frydendal Søndre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Lars Opsahl (sign.)

04.04.2025

Protokollvitne

Rønnaug Sandbu (sign.)

05.04.2025

Boligsameiet Frydendal Søndre

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. It is positioned in the upper right area of the page, overlapping a light green geometric shape.

ABBL

A large decorative graphic featuring a dark green triangle on the left and a light green triangle on the right, meeting at a point. A pixelated city skyline is visible in the background, partially obscured by the triangles.

Ordinært årsmøte | 2024

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 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00

Sted: Rødekors loven

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar til det sittende styret

Forslag til vedtak: Styret får kr 150 000,- til intern fordeling.

4.2 Honorar til brannvernsleder

Forslag til vedtak: Honorar brannvernsleder settes til kr. 25 000,-

5. Saker fra styret

5.1 Oppdatering og endringer av Husordensregler

Det er kommet inn et forslag til endring i Husordensreglene for BFS.

Da styret begynte å se på dette forslaget i rammen av husordensreglene som helhet, ble det klart at disse reglene har behov for en generelle «oppussing»:

- 1) Det er en del åpenbare skrivefeil i reglene.
- 2) Det er en del åpenbare gjentakelser i reglene.
- 3) Flere av reglene bruker så gammeldags og formelt språk at det kan være vanskelig å forstå, ikke minst for beboere som ikke har norsk som førstespråk.
- 4) Flere av reglene har behov for oppdatering til faktisk praksis i dag.

Styret legger her frem forslag til nye Husordensregler. I dette forslaget har vi oppdatert reglene og rettet problemer som er omtalt i punktene 1, 2 og 3 ovenfor. Siden ingen av disse reglene har endret *substansen* i bestemmelsene, ser vi ikke behov for å stemme over disse oppdateringene.

I tillegg legger vi frem noen endringer tilsvarende punkt 4 ovenfor. En av disse endringene er en endring som styret foreslår som alternativ til den endringen som er levert av seksjonseier.

Forslaget til nye husordensregler er vedlagt, samt at eksisterende husordensregler er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til ny husordensregler.

5.2 Endring av vedtekter

Styret foreslår flere endringer til sameiets vedtekter.

Endring av § 5, fjerde avsnitt siste setning, endres fra: "Oljedekkbéis med fargekode 0604 Java Teak skal brukes."

Til: "Man skal bruke oljedekkbéis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler."

Endring av §17, første og andre avsnitt, endres fra: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges."

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

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

Forslag til vedtak: § 5, fjerde avsnitt siste setning, endres til: "Man skal bruke oljedekkebeis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler."

§17, første og andre avsnitt, endres til: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

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

6. Saker fra seksjonseiere

6.1 Endringer av Husordensregler

Som det fremgår av dagens husordensregel 4, bor det gamle, enslige og barnefamilier i Sameiet.

Jeg har et forslag vedr regel 5 vedr støy.

De siste årene har det blitt gjort totalrenovering av leiligheter, hvor romdeling fra det opprinnelige blir utført.

Slik som regel nr 5 står nå, kan renovering foregå mellom kl 0700 til kl 1930 på hverdager og 0700 til 1700 på lørdager, med boring, pegging, hamring, saging og materialer ut/inn osv.

Mitt forslag er: **Arbeid med totalrenovering skal foregå mellom kl 0800 og 1600 på hverdager.**

Det er utfordrende å leve i denne type støy i kanskje 6-7 uker for den som bor i leiligheten under den som renoveres.

Hilsen
Liv Anne Hjellevoll
NF 116

Styrets innstilling: Styret har drøftet ditt forslag til endring av Husordensreglene. Vi forstår at det er behov for å regulere hvordan oppussing medfører ulempe for naboer.

Vi mener imidlertid det ikke er mulig å begrense all støy til tidsrommet 08–16, og vi mener også at i dagens situasjon kan mange beboere ha behov for ro også i dette tidspunktet. Forslaget vil også gjøre det vanskeligere å kunne gjennomføre

totalrehabilitering innen rimelig tid. Dette vil også medføre ulemper for beboerne. Dessuten er vi usikre på bruken av begrepet "rehabilitering". Vi mener at dette kan misforstås og mistolkes.

Derfor har vi – i rammen av et større arbeid med Husordensreglene – laget et alternativt forslag til vedtak. Det lyder slik:

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

Styret støtter ikke forslaget.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Opsahl
Styremedlem, Inger Lise Tennstrand Stabekk
Styremedlem, Mari Alver
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem, Gerd Bodil Bjørnstadjordet
Styremedlem, Terje Stordalen

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for ett eller to år.

Lars Opsahl stiller til gjenvalg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges fire eller fem styremedlemmer for ett eller to år.

Terje Stordalen stiller til gjenvalg.
Maja Berg Kristoffersen stiller til gjenvalg.
Cleve Hansen stiller til valg.

Mari Alver stiller ikke til gjenvalg.
Inger Lise Tennstrand Stabekk stiller ikke til gjenvalg.

8.3 Valg av brannvernsleder

Det skal velges en brannvernsleder for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer for ett år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Frydendal Søndre
Styret

Boligsameiet Frydendal Søndre

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lars Opsahl, Nedre Frydendal 90
Styremedlem, Inger Lise Tennstrand Stabekk, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Mari Alver, Nedre Frydendal 102
Styremedlem, Maja Berg Kristoffersen, Nedre Frydendal 92
Styremedlem, Gerd Bodil Bjørnstadjordet, Nedre Frydendal 114
Styremedlem, Terje Stordalen, Nedre Frydendal 100

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 10.000

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling.

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

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 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 363615,-

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Årsmelding

Styret har jobbet med følgende saker:

1.Reklamasjon sak som gjelder ballkonger og glassrekverk.

Selvaag har utbedret de feil og mangler som er påpekt.

2.Elbil lading, strømsøtte og innmelding av brukere for ladeanlegget i sameiet samt support,

3.Drenering og utfordringer med vann ved mye nedbør.

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

5.HMS arbeid.

6.Byttet tre av fem bod tak.

7.Kontroll av betongskillervegger i garasjene.

8.Frierømningsveier.

9.Drenering og asfaltering.

10.Oppdatering av Husordensregler.

11.Overgang til ny lade leverandør.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Fremover:

1.Port mellom blokk 2 og 3. Midlertidig utbedring utført.

2.Bod tak, 3 tak gjenstår.

3.Utbedring av betongskillervegger i garasjene.

4.Nedgravde avfallsbeholdere.

5.Maling utvendig røykluker.

6.Oppussing innvendig tak. Taket under og rundt røykluker bærer preg av tid og vann, litt

forskjellig behov på de enkelte blokkene.

7. Inngangsparti tak. Flere tak trenger oppgradering.

8.Frierømningsveier.

9.Kontroll av det elektriske fellesanlegget i garasjene.

10.Inngangsdører

Kommende 5-års periode

1. Spyling av avløpsanlegget

2. Spyling av taknedløp.

3. Ventilasjonsrens.

4. Bytte tak resterende boder

5. Bytte tak inngangspartier.

6. Kontroll og vedlikehold av Vinduer og balkongdører.

7. Bytte av Leilighetsdører.

8. Innvendig oppganger, generelt behov for oppgradering.

Vask av fasade

Styret i Boligsameiet Frydendal Søndre

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 150 408	5 609 761	6 149 477	6 376 000
Annen driftsinntekt	2	757 608	698 929	620 500	838 770
Sum driftsinntekter		6 908 016	6 308 690	6 769 977	7 214 770
Utgifter					
Lønnskostnad	3	418 754	404 855	434 500	434 500
Annen driftskostnad	4	3 584 693	3 516 763	3 803 000	4 141 770
Vedlikehold, innkjøp	5	498 663	1 895 441	675 000	1 100 000
i retts avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	3 878	23 828	27 000	0
Sum driftskostnader		4 505 987	5 840 887	4 939 500	5 676 270
Driftsresultat før finansposter		2 402 028	467 804	1 830 477	1 538 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	151 418	91 100	15 000	50 000
Finanskostnad	7	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000
Sum finansposter		-1 038 413	-707 010	-970 000	-1 280 000
Resultat		1 363 615	-239 207	860 477	258 500

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløstgjørelse, inventar, verkøyt, kontor ol	8	0	3 878
Sum varige driftsmidler		0	3 878
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	4 178
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 511	5 477
Andre fordringer	9	379 237	331 488
Sum fordringer		397 747	336 965
Bankinnskudd, kasse o.l	10	4 452 990	3 741 406
Sum omløpsmidler		4 850 737	4 078 371
Sum eiendeler		4 851 037	4 082 549

Balanse Boligsameiet Frydendal Søndre, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-14 145 968	-15 509 583
Sum egenkapital		-14 145 968	-15 509 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	18 689 585	19 187 357
Sum langsiktig gjeld		18 689 585	19 187 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 775	298 045
Forskudd felleskostnader		86 674	73 938
Annen kortsiktig gjeld	13	35 972	32 791
Sum kortsiktig gjeld		307 421	404 775
Sum gjeld		18 997 006	19 592 132
Sum egenkapital og gjeld		4 851 037	4 082 549

Boligsameiet Frydendal Søndre

Sted: _____, dato: _____

Lars Opsahl
Styreleder

Terje Stordalen
Styremedlem

Maja Berg Kristoffersen
Styremedlem

Gerd Bodil Bjørnstadjordet
Styremedlem

Inger Lise Tennstrand Stabekk
Styremedlem

Mari Alver
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet består ende 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. 15.000,- 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 pålydende 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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneoptak i sameiet, vil påneoptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	4 611 744	4 218 204	4 611 477	4 562 000
Avdrag ordinære pån	553 464	697 200	553 000	484 000
Renter ordinære pån	985 200	694 357	985 000	1 330 000
Sum	6 150 408	5 609 761	6 149 477	6 376 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nngler/håndsendere	8 250	8 250	0	0
Diverse inntekter	0	1 363	0	0
Strøm	3 000	3 000	0	0
Kabel-tv	643 680	588 960	618 000	736 270
Strøm el-bil	98 213	93 068	0	100 000
Andre inntekter	0	0	2 500	2 500
Sngbrjøting og strøing fra barnehagen	4 465	4 289	0	0
Sum	757 608	698 929	620 500	838 770

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	192 636	0	0	0
Feriepenger	19 516	0	0	0
Lønn	0	161 237	180 000	180 000
P ³ lnppte feriepenger	0	19 348	21 000	21 000
Tjenestepensjon OTP	3 748	0	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-3 748	0	0	0
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Andre honorarer	0	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	48 840	47 301	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 752	2 728	3 500	3 500
Premie ytelsesordn.	5 009	4 240	5 000	5 000
Bilgodtgjørelse	0	0	5 000	5 000
Sum	418 754	404 855	434 500	434 500
Antall ansatte: 1				

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	202 369	224 677	220 000	190 000
Strøm el.kjele	391 707	507 555	500 000	400 000
Vann- og avløpsavgift	916 623	901 322	1 056 500	1 319 000
Avregning vann- og avløpsavg	-9 726	44 847	0	0
Renovasjon	398 925	376 305	418 000	422 000
Containerleie	27 260	14 448	25 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	694 836	587 866	618 000	736 270
Forsikring	414 069	360 662	386 500	455 000
Forvaltning og revisjon	206 298	206 605	214 000	214 000
Innbetalingservice	4 440	4 440	5 000	5 000
Møtegodtgjørelse	0	2 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	11 000	0	0
Brannsikring	15 683	14 611	17 000	17 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	11 125	0	0	0
Drift ladeanlegg	3 015	0	0	0
HMS	17 000	17 000	23 500	20 000
Snytbryting/strøming/feiling	55 286	51 745	65 000	65 000
Drift, reparasjon maskiner	38 332	10 815	40 000	40 000
Matteservice	32 955	26 615	27 000	30 000
Renhold	145 787	134 804	150 000	150 000
Utgifter v/styret	0	897	1 000	1 000
Kurs/seminarer	0	0	0	10 000
Rekvisita, porto, mm	3 340	3 078	5 000	5 000
Datautgifter o.l	1 627	5 028	4 000	4 000
Fellesarrangement/dugnad	3 786	798	5 000	5 000
Leie av lokale	850	0	1 000	1 000
Gebyr	8 607	9 145	9 000	10 000
Blomster/gaver	0	0	2 000	2 000
Diverse	0	0	10 000	10 000
Sum	3 584 693	3 516 763	3 803 000	4 141 770

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	596	0	0	0
Materialer, redskap, verktrøy	25 392	12 382	0	0
Maling, beis, olje	2 373	2 681	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	12 903	0	0
L³ ser, nøykler, ringeanlegg	15 833	88 081	0	0
S kilt	0	160	30 000	0
Port	9 128	14 225	0	100 000
Dører/inngangspartier	0	748 717	20 000	0
Tak	83 779	74 468	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	27 183	30 298	0	0
VedlikeholdVVS	0	110 051	0	0
Elektriker, materialer	84 883	90 785	0	0
El-bil anlegg	6	0	0	0
Lyspærer, lysmø, sikringer ol	4 025	1 405	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	0	100 000
Grøntanlegg, fellesareal	3 776	2 724	25 000	0
Grunnarbeider, drenering	0	30 000	200 000	200 000
Lekeplass, miljøtiltak	5 433	5 498	0	0
Parkeringsanlegg	180	0	0	0
Trafikksikring	3 037	19 866	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	4 375	51 009	0	0
Brannsikringstiltak	2 300	590 188	0	0
Skadedyrbekjempelse	6 000	0	0	0
Teknisk bistand	59 933	0	0	0
Bod	160 432	0	180 000	200 000
Vaktmestergarasje	0	0	20 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	200 000	500 000
Sum	498 663	1 895 441	675 000	1 100 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	-129	1 686	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1 270	1 349	15 000	50 000
Renter plasseringskonto	110 528	50 340	0	0
Finansinntekt	39 749	37 726	0	0
Sum	151 418	91 100	15 000	50 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig p³ n	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000
Sum	1 189 831	798 111	985 000	1 330 000

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktyg, kontormaskiner o.l

	Honda S nrfreser	Sovema EM-3 72
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 900	34 900
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 900	34 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	43 900	34 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
i rets avskrivninger :	0	3 878
Anskaffelses ³ r :	2019	2020
Antatt levetid i ³ r :	3	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og ³rlige avskrivninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1 650	0
Periodisering kostnader	364 810	331 488
Andre kortsiktige fordringer	12 777	0
Sum	379 237	331 488

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	87 606
Bankinnskudd (driftskto)	86 234	603 460
Sparekonto Boligbanken	4 360 868	3 050 340
Skattetrekkskonto	5 889	0
Sum	4 452 990	3 741 406

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-15 509 583	-15 270 377
Fra 3 rets resultat	1 363 615	-239 207
Sum andre fond/udekket tap	-14 145 968	-15 509 583
Sum egenkapital	-14 145 968	-15 509 583

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 13 neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrev ¹³ n	16 622 307	17 049 740
Gjeldsbrev ¹³ n	2 067 277	2 137 617
Sum	18 689 585	19 187 357

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	5 889	0
Arbeidsgiveravgift	4 101	4 200
P ³ Injpt arbeidsgiveravgift	0	2 728
P ³ Injpt arbeidsgiveravgift	2 752	0
P ³ Injpte feriepenger	19 517	0
P ³ Injpte feriepenger	0	19 348
P ³ Injpte renter	3 663	2 851
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	0	3 614
Sum	35 972	32 791

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 673 596	4 502 752
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	1 363 615	-239 207
Tilbakeføring avskrivninger	3 878	23 828
Fradrag for avdrag langsiktig l ³ n	-497 773	-606 827
i rets endring disponible midler	869 721	-822 206
Disponible midler UB	4 543 317	3 673 596

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
L ³ nenummer:	96660136794	96660136786
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2021
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	31.07.2043
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	2 230 000	17 640 000
L ³ nesaldo 01.01:	2 137 617	17 049 740
Avdrag i perioden:	70 340	427 433
L ³ nesaldo 31.12:	2 067 277	16 622 307
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 677 790	14 321 119

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 96660136786	2	175 813	351 626
	12	169 420	2 033 040
	2	150 240	300 480
	84	139 052	11 680 368
	12	129 462	1 553 544
	8	87 906	703 248

Gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 96660136794

2	21 865	43 730
12	21 070	252 840
2	18 685	37 370
84	17 294	1 452 696
12	16 101	193 212
8	10 933	87 464

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frydendal Søndre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Frydendal Søndre

Styreleder	Lars Opsahl (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Gerd Bodil Bjørnstadjordet (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Maja Berg Kristoffersen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Mari Alver (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Inger Lise Tennstrand Stabekk (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Terje Stordalen (sign.)	23.04.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Frydendal Søndre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Frydendal Søndre som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende 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 avvirket.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-01 05:57:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 14AB2-ZHT3S-CDE21-050T4-CW41Q-CQ3YK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

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

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

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

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

Jfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

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

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

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

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal rydding av snø på parkeringsplass.

Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

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

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

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

~~I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres~~

b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

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

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

- c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter (se punkt 6).
- d. Røykdetektor nærmest leilighetens utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder informeres.
- e. Sykkelboder er for oppbevaring av sykler og sparkesykler som er i jevnlig bruk, akebrett og spark kan lagres på takstolene om det er plass.

8. Vern om grønntanlegg.

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

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

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

Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

- a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

- b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.
 - c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.
 - d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting kan foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.
- Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.
10. Rehabilitering og oppussing av leilighetene vil ofte medføre støy. Det er viktig å planlegge dette godt med tanke på å redusere ulempene for naboene. Derfor må man varsle naboene i god tid og ha en god dialog rundt dette. Ved større rehabiliteringer av kjøkken/bad o.l, skal det varsles minimum 14 dager i forveien med kontaktinformasjon til eier av leiligheten og informasjon om arbeidets omfang og varighet. Den som pusser opp plikter å tilpasse arbeidet slik at det er i tråd med husordensreglene pkt 5 om ro og orden. Dersom tvist rundt oppussing er forsøkt løst av naboene selv uten hell, avgjør styret i hvert tilfelle om husordensreglene er brutt.
11. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.
12. Brannsikkerhet.
- a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.
- Deteksjon forøvrig:

I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside. Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

- b. Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.
Styret, vaktmester eller brannvernleder må varsles.
Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår.
Arbeidet betales av seksjonseier.
Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov.
Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier. Eier må også betale evt. innkjøp av ny detektor.
- c. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.
- d. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.
- e. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke eller å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.
- f. Brannslukningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.

g. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasje plass ~~og på balkonger~~.

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

- a. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.
- b. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, da det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

12.2 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
Husk at fersk aske eller sigarettneiper kan inneholde glør.
Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp, plast og glass/metall. Avfall må sorteres korrekt og kastes i riktig container. Brudd på

sorteringsreglene medfører utgifter for Sameiet og ulempe for naboene og må ikke forekomme. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.

- c. Brannfarlig avfall og spesialavfall må leveres på kommunal avfalls plass.

12.3 Ulykkesforebyggende tiltak

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

12.4 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

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

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

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

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

JJfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

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

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

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

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

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

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

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

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

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

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillatte 15 minutter, er påkrevet å inneha styrets tillatelse, dette utstedes skriftlig ved henvendelse per post til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppelbod. Biler uten gyldig utstedt tillatelse kan uten varsel bli bøtelagt eventuelt tauet bort for eiers regning.

Parkering er kun tillatt på området mellom skilt ved blokk 1 (nr. 90) og barnehagen. Hensetting av avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser.

Utvendig bilvask i garasjene må ikke forekomme. Kontaktene som er montert på garasjeplassene er kun beregnet for 500 W pr. bil som tilsvarer en motorvarmers forbruk. Når strømuttak i garasje brukes til motorvarmer eller varmluftsvifte som er egnet for denne bruk, skal beboer benytte eget tidsur, og bruken må begrenses til 2 timer før kjørestart, maksimalt 2 ganger pr. døgn. Vaktmester vil ta stikkprøver for at beboerne overholder dette.

Bruk av strømuttak i garasje til lading av el-biler skal ikke forkomme.

Lading av alle el-kjøretøy, skal foregå via godkjent ladestasjon, dette skal dekkas av seksjonseier.

Godkjente biler, skal ha et bevis fra styret liggende synlig i frontrute. Ny godkjennelse må innhentes hvert år, innen 31. januar for det nye året.

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal ryddig av snø på parkeringsplass.

Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

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

Avfall må kun kastes i containere i bodene. Brannfarlig avfall må ikke kastes. Husk at fersk aske eller sigarettene kan inneholde glør.

Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

a. I oppgangen er det kun tillatt å plassere barnevogner, og adkomst må ikke hindres

b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

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

Arbeidet betales av seksjonseier. Styret iverksetter nødvendige tiltak ved feil på ringeanlegget. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må tiltakene bekostes av seksjonseier.

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

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

8. Vern om grøntanlegg.

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

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

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

10. Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

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

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

- d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting skal foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.
- Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.
12. Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brudd på brannceller, f. eks. sluk, uten at søknad er sendt til; Byggesak Nord, Asker kommune og kopi av søknaden er sendt til styret for sameiet. Det må heller ikke utføres endringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av hardt gulvbelegg, må krav til lydisolasjon oppfylles.
13. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

14. Brannsikkerhet.

- a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.

Deteksjon forøvrig:

I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside.

Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.

Styret (blokkansvarlig), vaktmester eller brannvernleder må varsles.

Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov. Ved brudd på plikt om varsling, eller iverksettelse av tiltak pålagt, iverksetter styret nødvendig tiltak. Eventuelle påfølgende kostnader bekostes av seksjonseier. Feks innkjøp av ny detektor.

- b. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.
- c. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.
- d. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke samt å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.
- e. Brannslukningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.
- f. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasjeplass og på balkonger.
- g. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned røykvarsler i gangen, som er koblet til røykvarsleranlegget. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår. Arbeidet betales av seksjonseier.

Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier.

14.2 Elektrisk anlegg og utstyr

- a. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør
- b. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.
- c. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, da det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

14.3 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp og plast. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.
- c. Beboere plikter å kaste spesialavfall der det er mottak for dette i Asker kommune.

14.4 Ulykkesforebyggende tiltak

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

b. Rekkverk på balkong på stueside skal beises innvendig og på topp hvert femte år, hvor 2019 er første år.

Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. juli.

Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta. Oljedekkkbeis med fargekode Bergknatt (S-7000-N) skal brukes.

Bergknatt (S-7000-N) eller (S-3010-Y30R) skal benyttes på balkongkledning stueside.

Om ikke seksjonseier utfører nødvendig beising, leier Styret inn håndverkere for å utføre arbeidet.

Seksjonseier blir belastet for arbeid og beis.

14.5 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

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

Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 7 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll mht brannsikkerheten.

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

Det årlige vedlikeholdet for brannvarslingsanlegget vil bli varslet minimum 14. dager i forveien.

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

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

§ 1 Generelt

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, og vann- og avløpsledninger fra

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

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

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

Deleted: Oljedekkkbeis med fargekode 0604 Java Teak skal brukes....

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- forvalte garasjeanleggene.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

§ 13 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17 Styret

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

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

Deleted: t

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

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

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

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

§ 18 Forretningsfører

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

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

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

§ 19 Mindretallsvern

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

§ 20 Revisor

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

§ 21 Legalpant

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

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

§ 22 Tvister

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

§ 23 Vedtektsendring

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

§ 24 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25 Eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frydendal Søndre tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Rødekors loven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 31 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Steinar Asland Engebretsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelser

4.1 Styrehonorar til det sittende styret

Vedtak:

Styret får kr 150 000,- til intern fordeling.

4.2 Honorar til brannvernsleder

Vedtak:

Honorar til brannvernsleder settes til kr. 25 000,-

5. Saker fra styret

5.1 Oppdatering og endringer av Husordensregler

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til nye husordensregler.

5.2 Endring av vedtekter

Vedtak:

§ 5, fjerde avsnitt siste setning, endres til: "Man skal bruke oljedekkkbeis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler."

§17, første og andre avsnitt, endres til: "Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

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

6. Saker fra seksjonseiere

6.1 Endringer av Husordensregler

Vedtak:

Forslag trukket

7. Budsjett for 2024

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Lars Opsahl, velges for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Terje Stordalen, gjenvalgt for to år
Maja Berg Kristoffersen, gjenvalgt for to år
Inger Lise Tennstrand Stabekk, gjenvalgt for ett år
Christian Cleve-Hansen, valgt for ett år

8.3 Valg av brannvernslleder

Vedtak:

Arne Boye Hansen, gjenvelges for ett år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Kristine Kiærbech, gjenvelges for ett år
Bjørn Haaland, gjenvelges for ett år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Lars Opsahl, velges som representant til generalforsamling i ABBL.

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl. 19:20

Protokoll for Boligsameiet Frydendal Søndre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christer Olsen Strandskog (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Steinar Asland Engebretsen (sign.)	29.05.2024

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

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

§ 1

Generelt

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

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

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasje plass.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

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

§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

§ 9

Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

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

§ 11

Mislighold

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

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

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

§ 12

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

§ 13

Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15

Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17

Styret

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

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

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

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

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

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

§ 18

Forretningsfører

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

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

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

§ 19

Mindretallsvern

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

§ 20

Revisor

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

§ 21

Legalpant

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

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

§ 22

Twister

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

§ 23

Vedtektsendring

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

§ 24

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

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

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

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

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

Jfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

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

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresatt ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresatt regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

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

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal rydding av snø på parkeringsplass.

Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

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

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

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

- b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

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

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

- c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter (se punkt 6).
- d. Røykdetektor nærmest leilighetens utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder informeres.
- e. Sykkelboder er for oppbevaring av sykler og sparkesykler som er i jevnlig bruk, akebrett og spark kan lagres på takstolene om det er plass. Vaktmester og styret kan uten varsel fjerne sykler og sparkesykler som ikke er i jevnlig bruk samt annet.

8. Vern om grøntanlegg.

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

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

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

Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

- a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

- b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.
 - c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.
 - d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting kan foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
- 9.** Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.

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

10. Innvendig oppussing og rehabilitering

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

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

11. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.
12. Brannsikkerhet.
- a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.
- Deteksjon forøvrig:
- I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside. Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.
- b. Oppussing/endring av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid. Styret, vaktmester eller brannvernleder må varsles. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår. Arbeidet betales av seksjonseier. Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov. Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier. Eier må også betale evt. innkjøp av ny detektor.
- c. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.
- d. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.
- e. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke eller å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.
- f. Brannslukningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.
- g. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasje plass.
- h. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør
- a. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.
- b. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, da det både skaper støy og luft, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

12.2 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
Husk at fersk aske eller sigarettneiper kan inneholde glør.
Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp, plast og glass/metall. Avfall må sorteres korrekt og kastes i riktig container. Brudd på sorteringsreglene medfører utgifter for Sameiet og ulempe for naboene og må ikke forekomme. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.
- c. Brannfarlig avfall og spesialavfall må leveres på kommunal avfalls plass.

12.3 Ulykkesforebyggende tiltak

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

12.4 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

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

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

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

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

Målerapport

Oppdragsgiver Client MARIANNE LILLEAAS NEDRE FRYDENDAL 90 1384 ASKER	Referanse / målested Reference / location MARIANNE LILLEAAS NEDRE FRYDENDAL 90 1384 ASKER Rapportnummer Report no. R-328432 337523 Bestillingsdato Order date 31.05.2013
Tittel Title Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm	Antall sider No. of pages 1 Antall vedlegg No. of appendixes 0 Emneord Topic reference Radon, luft, sporfilm
Utførende ansvarlig Responsible Sporfilmlab	Daglig leder Manager Aleksandar Birovljev, Dr. scient.
Utførende avdeling Department responsible Sporfilmlab	Dato Date 30.08.2013 Signatur Signature 

Sammendrag Summary

Målingen av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket sporfilm metoden etter anbefalinger fra Statens strålevern. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av MARIANNE LILLEAAS, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sporfilm kode	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m ³]	Tilfeldig feil [%]	Årsmiddel [Bq/m ³]
217955	17.06.2013	17.08.2013	STUE	3	5	90	8
217974	17.06.2013	17.08.2013	SOVEROM	3	5	90	8

Merknader Remarks

Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernshefte 5, 1998):

Strålevernets anbefalinger for radon:

- Radonkonsentrasjon bør være så lav som mulig
- Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 Bq/m³
- Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt også under tiltaksgrensen
- Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m³

Nærmere forklaring er gitt på rapportens bakside.

Radonlab tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@radonlab.no, faks: 21 96 03 55 eller tlf. 21 96 03 50.

Radon

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennomtrengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten. Det kan være store regionale og lokale variasjoner i radonnivået, selv innenfor samme boligfelt.

Selv små sprekker og andre utettheter i gulv kan være tilstrekkelig til at radon siver inn i boliger og andre bygg fra grunnen. Dette skjer fordi lufttrykket inne ofte er noe lavere enn trykket ute. I noen bygninger vil radon samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. Det er da radon blir et helseproblem. I Norge ligger det gjennomsnittlige radonnivået på ca. 89 Bq/m³. Radon i inneluft er årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved bruk av sporfilmmetoden. Alfastråler (alfapartikler) fra radon og radondøtre har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller *spor* når de treffer overflater til forskjellige materialer. Disse spor i spesielle typer plastmaterialer kan forstørres ved etsing av platen i sterk lut og under høy temperatur. Sporene i en slik plastbit blir da synlige i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en plastbit er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. En slik plastbit kalles *sporfilm*.

Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner bør man måle i minimum to måneder. Målingene skal som regel foretas i oppholdsrom (stue, soverom etc.).

Måleresultat og årsmiddelverdi

For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet i %. En oppgitt verdi på f. eks. 100 Bq/m³ og usikkerhet på 10 % betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 90-110 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømming av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført.

Anbefalte tiltaksnivåer

Radonkonsentrasjon i oppholdsrom bør være så lav som mulig. Tiltaksgrense for årsmiddel er 100 Bq/m³. Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt under tiltaksgrensen. Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det bør foretas målinger i minst to forskjellige oppholdsrom i boligen før man eventuelt setter i gang med tiltak. Dette gir et bedre grunnlag for å bedømme behovet for tiltak, og eventuelt hvilke tiltak som er mest effektive. Ovennevnte anbefalinger er gitt av Statens strålevern.

For nybygg er det i byggeforskriftene av 1997 (§8-33 Forurensninger) fastsatt krav til at radonkonsentrasjon ikke må overstige 200 Bq/m³.

Tiltak mot radon

Utettheter mot grunn vil kunne føre til innstrømming av radonholdig jordluft som blander seg med inneluften. Dette, kombinert med for svak ventilasjon av inneluften, er den vanligste årsak til forhøyede radonnivåer innendørs. Siden grunnen er den vanligste radonkilden bør tiltak konsentreres først og fremst i den laveste etasjen i bygningen. I bygninger der radonkonsentrasjon er lavere enn 200 Bq/m³ kan boligeieren selv forsøke å redusere radonnivået med noen enkle tiltak:

1. Innvendig tetting av luftlekkasjer i gulv og grunnmur og rundt rør og kabelgjennomføringer vil kunne redusere radoninntrengning. Det er anbefalt å bruke elastiske tettemasser som tåler bevegelse, spesielt for tetting av sprekker rundt rør og i gulv/vegg overganger. Dersom lettklinker-blokker er brukt i grunnmuren vil tetting av alle lekkasjer være svært vanskelig fordi blokkene er porøse og kan transportere radon.
2. Forbedring av ventilasjon av inneluften på en riktig måte vil også kunne hjelpe til å redusere radonnivået. Ballansert ventilasjon skaper ikke undertrykk innendørs og er den beste løsningen. For en lokal balansert ventilasjonsløsning anbefaler vi Radonlabs MINIVENT system som vil effektivt redusere radonnivå, forbedre luftkvalitet og ved hjelp av innebygget varmegjenvinner spare energi. For flere detaljer vennligst se www.radonlab.com/minivent)

Dersom radonnivået i bygningen overstiger 200 Bq/m³ bør faglig bistand søkes for at riktige tiltak kan bli valgt. Ta kontakt med Radonlab (post@radonlab.no, tlf. 21 96 03 50) i forbindelse med tiltak. Du kan bestille inspeksjon som inkluderer en del spesielle målinger og tiltaksplan for din bygning. Radonlab har lokale representanter / partnere i de fleste fylker. Radonlab foretar også komplette radonundersøkelser i byggegrunn.

Tilskuddsordning

Husbanken har ikke fått bevilgning for tilskudd til radontiltak fra år 2004. For detaljer vennligst ring Husbanken (tlf. 815 33 370)

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Frydendal, felt J, blokk I		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr 14 5 m.fl.		
Arbeidsart nybygg	Bygningens art boligblokk	Dato for søknad 7/2-83	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 5/5-83	Sak nr -
Byggherre Asker Boligbyggelag A/L,		Adresse Drammensveien 840, 1370 Asker		Tlf.
Anmelder Selvaag-Bygg A/S,		Adresse Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		Tlf.
Ansvarshavende sjefsing./driftssjef Kaare Berntzen, c/o Selvaag-Bygg A/S,		Adresse Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		Tlf.

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 Asker bygningsvesen, den 27/1-86 <i>Perold Aas</i> Perold Aas	Stempel <i>Jan Erikstad</i> Jan Erikstad (bygn.sjef) Underskrift
---	---

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐
---	-----------------------------------	--	--	--------------------------

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



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S18/4036

Arkivnr:

GBNR 14/5
L97326/18

Dato:

23.11.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/4036

Delegasjonssak: 18/2035

**14/5 Ferdigattest - Fasadeendring/rehabilitering - 5 blokker
Nedre Frydendal 90-116 Tiltakshaver: Boligsameie Frydendal Søndre**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.11.2018.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Selvaag Prosjekt AS, Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Kopi: Boligsameiet Frydendal Søndre, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 5, Seksjonsnr 17	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	903 Solvang
Veiadresse:	Nedre Frydendal 90, gatenr 1494	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1384 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 17, Andel 55/10400	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.02.1984	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	55/10 400
Arealkilde:				Areal felles tomt:	17 633,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	221059	Hansteen Nina Vabråten 43, 1392 Vettre	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

			Mottaker	3203/14/5/0/79	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/80	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/81	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/82	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/83	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/84	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/85	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/86	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/87	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/88	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/89	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/90	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/91	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/92	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/93	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/94	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/95	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/96	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/97	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/98	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/99	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/100	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/101	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/102	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/103	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/104	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/105	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/106	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/107	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/108	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/109	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/110	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/111	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/112	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/113	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/114	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/115	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/116	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/117	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/118	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/119	0,0
			Mottaker	3203/14/5/0/120	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.02.1984	Avgiver	3203/14/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/14/5/0/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Frydendal 90	H0303	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 756,0	Igangset.till.:	13.07.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 756,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	26.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6731171			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

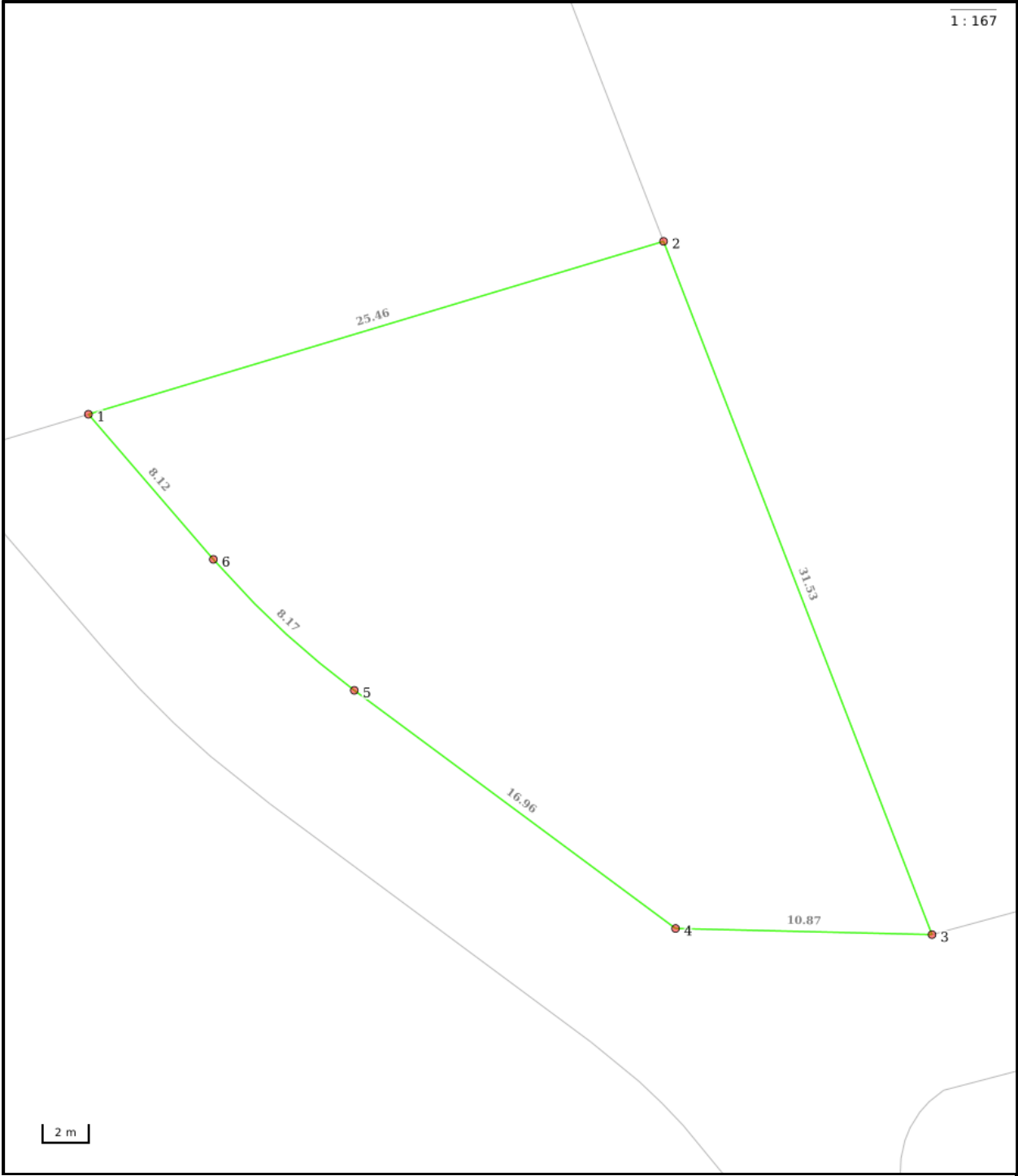


Areal og koordinater**Areal:** 17 090,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

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

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

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 543,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

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

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 20.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Nedre Frydendal 90, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 17 633 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde 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	17 628 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	3 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal	50 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

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 4 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn F
	Delareal 15 394 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn I
	Delareal 2 174 m ² Formål Felles avkjørsel
Id	022040D
Navn	Del av Frydendal, barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6/40D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 26 m ² Formål Almennyttig formål - barnehage
Id	02202013005

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 20.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Nedre Frydendal 90, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	695 528,18 kr
Renovasjon	423 895,00 kr
Vann	658 492,20 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 20.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	14	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	17
Adresse:	Nedre Frydendal 90, 1384 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 20.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	14	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	17
Adresse:	Nedre Frydendal 90, 1384 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

40b

Stadfestet den 17.06.1983
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Reguleringsbestemmelser for Frydendal

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 3.

Byggeområde for boliger

Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges:

- a) Boliger i felt E og J i inntil 2 etasjer med maks. utnyttelsesgrad $U = 0.2$.
- b) Rekkehus i felt G og H i inntil 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje hvor terrenget tillater det. Maksimal utnyttelsesgrad $U = 0.35$.
- c) Blokker i felt I i inntil 4 boligetasjer pluss garasjeetasje. Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates 3 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad $U = 0,5$.

§ 3.1. Felles bestemmelser for byggeområdene.

- a) Bygningers fasademateriale og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ubebygde deler av tomteareal skal parkmessig behandles. Eksisterende tervegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. I anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for å bevare slik vegetasjon. Detaljplan for utendørs anlegg skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis.
- c) Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdene.
- d) Parkeringsplasser opparbeides etter bygningsrådets bestemmelser og ut fra Asker kommunes parkeringsnormer.
- e) Biladkomster og gangveier samt utendørs anlegg skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.
- f) Byggelinjer er vist på planen. For øvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av standarder innenfor områdene.
- g) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

§ 4.

Landbruksområde

Felt A reguleres til jordbruk

§ 5.

Friområde

I felt B skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

5.1 Fellesareal

Felt F forutsettes delvis opparbeidet, bl.a. med ballfelt.

5.2

Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon innenfor friområde fellesareal skal bevares og vises på plan for utendørs anlegg.

§ 6.

Spesialområde – bevaring.

- a) Innenfor felt C og D skal vegetasjon, terreng og verneverdige bygninger tas vare på i størst mulig grad.
- b) Verneverdige bygninger med stallbygning og låve som del av miljø tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret med hensyn til materialvalg, form og farge, eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsrområdet for øvrig.
- e) Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad for felt C og felt D: $U = 0.2$.
- g) Bebyggelsen i felt C skal brukes til boliger/småverksteder
- h) Bebyggelsen i felt D skal brukes til offentlige formål.

§ 7.

Innenfor boligområdene G, H og I skal det ikke anlegges kjøreveier. For område I tillates kjørevei til parkering under blokker. På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

§ 8.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 9.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 15. oktober 1982

Helge Johnsen,
(sign)

0220 2013005

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 10. mai 2016 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
BITERUD B3 GBNR 1/ 460 M.FL.
ASKER KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser datert 30.03.2016.

§13 vedtatt av kommunestyret 10.05.2016

§ 1 Planens hensikt

- å legge til rette for bygging av boliger, med tilhørende atkomst, parkering og leke-/uteoppholdsarealer.
- å ivareta natur- og kulturminneverdier.
- å sikre turveiforbindelser og opparbeidelse av fortau langs Biterudveien.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse
Energianlegg - trafo
Uteoppholdsareal – lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5

Kjørevei

Grønnstruktur PBL § 12-5

Naturområde
Turdrag - turvei

Hensynssone PBL § 12-6

Grønnstruktur
Frisikt

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Vilkår for gjennomføring

3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Beskyttelsestiltak herunder nødvendig inngjerding for trær og vegetasjon som skal bevares, skal være etablert og dokumentert før bygg- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.1.2 Felles leke-/uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1.3 Fortau langs Biterudveien 8 (gbnr.3/49) som vist i reguleringsplan for Biterud av 21.11.2001 skal opparbeides i henhold til kommunens veg- og gatenorm og ferdigstilles samtidig med ny kjøreveg.

3.1.4 Stiforbindelser i henhold til utomhusplan i naturområdene GN2, GN3 og GN4 skal ferdigstilles samtidig med utomhusanlegget.

3.1.5 Før det gis brukstillatelse, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjent av kommunen.

3.1.6 Før veianlegget lovlig tas i bruk, skal bekkeløp og kantvegetasjon være reetablert i henhold til godkjent utomhusplan.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise plassering og utforming av uteoppholdsarealer med lekeapparater, vegetasjon og grøntanlegg inkludert eksisterende vegetasjon (herunder spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart) og inngrepsfrie soner, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, avgrensning av private hager, interne gangveier, biloppstillingsplasser på terreng og vendehammer, overvannshåndtering, reetablering av bekkeløp og beplantning langs veianlegg, turveiforbindelser, samt løsning for renovasjon.

3.2.2 Teknisk plan skal inngå i byggesøknaden. Teknisk plan skal omfatte offentlige og felles veger, fortau, utendørs belysning og tekniske installasjoner. Tekniske planer skal avklare strømbehov, nettilknytning og alternativ energiforsyning. Alle ledninger, herunder kabler for strøm, telefon og TV skal ligge under bakken.

3.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge skjøtelsesplan for området.

3.2.4 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring i anleggsperioden. Marksikring skal fremgå av planen herunder vegetasjon og trær som skal bevares, grense for våtmark, og beskyttelsestiltak. Rigg og anleggsvei skal tilpasses eksisterende naturverdier som skal bevares. I planen skal massehåndtering inngå, herunder håndtering av fremmede arter, og stedlige masser som skal gjenbrukes. Overvannshåndtering i anleggsfasen skal fremgå av planen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

4.2 Parkering

4.2.1 Det stilles krav til minimum 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav 0,2 gjesteplass. Minimum 5% av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal være 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av sykkelplassene skal være overdekket.

4.2.2 Parkering skal hovedsakelig legges til garasjekjeller under terreng. Gjesteparkeringsplasser tillates plassert på terreng. Parkering for kjedehus B3j skal løses ved den enkelte bolig. Minst 1 bilplass per bolig skal være i carport/garasje.

4.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m² felles uteoppholdsareal per boenhet (MUA), hvorav minimum 25 m² per boenhet som nærmiljøanlegg/lekeareal. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og lekearealer anlagt i terrenget.

§ 5 Bebyggelse og anlegg/

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
/ blokkbebyggelse

5.1 Type bebyggelse

Felt B3 tillates bebygd med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse og tilhørende anlegg.

I plankartet er det angitt husbenevnelser for hver enkelt avgrenset byggegrense (polygon):

B3a: Leiligheter i lavblokk

B3b: Rekkehus

B3c: Rekkehus

B3d: Rekkehus

B3e: Rekkehus

B3f: Rekkehus

B3g: Rekkehus

B3h: Rekkehus

B3i: Rekkehus

B3j: Kjedet enebolig

5.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Sportsboder inntil 5 m² per bolig for hus B3e, B3f, B3h og B3i tillates plassert utenfor byggegrensene.

5.3 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige $BRA = 5000 \text{ m}^2$.

Parkeringsareal som ligger under bygning/terreng, regnes ikke med i grad av utnytting. Parkering på terreng inngår i beregningen med 18 m² per plass.

5.4 Høyder

5.4.1 Hustyper skal varieres for å oppnå god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved pulttak skal takvinkel ikke være større enn 18 grader.

5.4.2 Tillatt maksimal høyde på bebyggelsen er som følger:

B3a: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,5.

B3b: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,0.

B3c: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,0.

B3d: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 129,5.

B3e: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 128,5.

B3f: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 128,0.

B3g: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 133,5.

B3h: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 133,5.

B3i: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 132,0.

B3j: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 137,5.

5.4.3 Det tillates underetasje for hus i skrånende terreng B3a, B3b, B3c, B3d og B3g.

5.4.4 For hus på flatmark B3e, B3h og B3i tillates påbygg med gesimshøyde opptil 3,0 m over angitt kote på maksimalt 30 % av underliggende etasjes bruksareal, regnet for den enkelte bolig. Transparente sikkerhetsgjerder på tak regnes ikke med i høyden.

5.4.5 For eneboliger B3j skal bruksareal for plan 2 være maksimalt 80% av plan 1. Bruksareal for plan 3 skal være maksimalt 40% av plan 1. Plan 3 skal ha pulttak.

5.4.6 Maksimal gesims- og mønehøyde for sportsboder er 3,0 m.

5.5 Utforming

- 5.5.1 Bebyggelsen skal ha dimensjoner og materialbruk i samsvar med terreng og omkringliggende bebyggelse. Blokk- og småhusbebyggelse skal ha et visuelt enhetlig formspråk. Fasadene skal brytes opp og gis et variert preg gjennom horisontale og vertikale sprang, samt variasjon i detaljering og materialbruk. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 5.5.2 Det tillates etablering av takterrasser, unntatt på tak over øverste etasje. Takterrasser skal være en integrert del av bygningsvolumet. Private uteplasser skal skjermes ved bruk av spilevegger, pergola og lignende som harmonerer med øvrig utforming.
- 5.5.3 Private uteplasser på terreng skal fysisk avgrenses mot naturområdet GN4 ved bruk av gjerder, store natursteiner eller lignende, slik at uønsket privatisering/opparbeidelse av naturområdet forhindres. Avgrensningens utforming skal framgå av utomhusplanen.
- 5.5.4 Sportsboder skal utformes som del av boligenes arkitektur.

§ 6 Bebyggelse og anlegg/ Lekeplass

- 6.1 Lek 1-3 skal utformes med vekt på allsidig lek for flere aldersgrupper, og skal være felles for alle boligene.
- 6.2 Lek 1 skal særlig tilrettelegges for småbarnslek, i tillegg til annet uteopphold med bord, benker, grillplass eller lignende.
- 6.3 Lek 3 skal utformes slik at lekeplassen integreres som en del av det eksisterende naturområdet ved bruk av lekeapparater i naturmaterialer, sklier eller lignende plassert i terrenget og naturlig dekke.

§ 7 Bebyggelse og anlegg/ Trafo

- 7.1 Nettstasjon skal plasseres som vist i plankartet.
- 7.2 Nettstasjon skal tilpasses bebyggelsen i materialbruk og farge.
- 7.3 Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjon.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/ Kjøreveg

- 8.1 Boliger B3a-i skal ha adkomst via kjørevei avmerket som o_SKV i plankartet. Kjøreveien o_SKV skal være offentlig vei, veiklasse B2.
- 8.2 Boliger B3j skal ha adkomst via kjørevei avmerket på plankartet som f_SKV. Kjøreveien f_SKV skal være fellesadkomst for eiendommer langs veien.
- 8.3 Ved opparbeidelse av kjørevei o_SKV skal det tas hensyn til kulturmiljøet til Biterud gård, gjennom skånsom terrengbehandling.

§ 9 Grønnstruktur/ Naturområde

- 9.1 Områdene skal være felles naturområde for alle beboerne innenfor felt B3.

- 9.2 Det tillates skjøtsel av naturområdene i henhold til skjøtselsplanen som følger rammesøknaden. Innenfor naturområdene er det forbud mot dumping av hageavfall, utsetting av nye arter, gjødsling og tilsåing, uttak av løsmasser, planering og lagring av masser, bruk av kjemiske plantevernmidler eller andre kjemiske midler som kan skade flora og fauna, flatehogst og deponering.
- 9.3 Ved reetablering av bekk i GN1 skal stedegne masser mellomlagres og gjenbrukes. Det tillates spredt tresetting langs kantsonen og tilsåing av stedstypisk vegetasjon langs vei ved reetablering, i henhold til utomhusplan. Bekken skal legges om så kort strekk som mulig.
- 9.4 Innenfor GN2 tillates det etablering av mindre nærmiljøanlegg/lekearealer og gangstier dersom vernehensyn kan dokumenteres.
- 9.5 Det tillates opparbeidelse av turstiforbindelse i naturområde GN3 og GN4. Tursti skal anlegges skånsomt i terrenget med bredde inntil 1,0 m. Det tillates bruk av påler/lett brokonstruksjon ved opparbeidelse av sti der terrenget gjør det nødvendig.
- 9.6 Innenfor GN4 skal kantsonen og markdekket bevares, og skjøttes som kulturmark. Dersom det er nødvendig med midlertidige inngrep i forbindelse med gravearbeider, skal berørt areal tilbakeføres. Eksisterende marksjikt av stedegne masser skal mellomlagres og gjenbrukes, og legges tilbake. Inngrep i våtmark tillates ikke.
- § 10 Grønnstruktur/ Turdrag – turvei
Det skal sikres gangforbindelse innenfor formålet i plankartet. Stien skal opparbeides skånsomt med bredde inntil 1,0 m. Det tillates bruk av påler/lett brokonstruksjon ved opparbeidelse av sti der terrenget gjør det nødvendig. Turstien skal være tilgjengelig for allmennheten.
- § 11 Hensynssone/ Grønnstruktur
Skjøtsel tillates i henhold til skjøtselsplanen. Kollens funksjon som grønn buffer mot Biterud gård skal legges til rette for i utomhusplanen.
- § 12 Hensynssone/ Frisikt
Ved avkjørsler skal det mellom frisikotlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- § 13 Krav til vern av naturområder skal sikres i byggfasen. Utbygger er ansvarlig for oppfølging av kravene og for å sikre at alle entreprenører utfører arbeid i henhold til gjeldende retningslinjer.

Dersom bekken må legges om må det foreligge avtale med grunneier.

40d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15.03.1989 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 28.03.1989

Karsten Krogsæter

(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMREGULERINGSPLAN TIL ALMENNYTTIG FORMÅL – BARNEHAGE INNENFOR GNR. 14, BNR. 5, FRYDENDAL

§ 1.

Det omregulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealutnyttelsen være slik som planen viser. Arealet forutsettes utnyttet til almennyttig formål – barnehage for Stiftelsen Frydendal barnehage. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige TU = 17 % beregnet ut fra netto tomteareal. Tillatt bruksareal regnes her etter byggeforskriftenes kap. 22 med tillegg av yttervegger og vegger mellom bruksenheter.

§ 2.

Bygning kan oppføres i inntil 2 etasjer innenfor den anviste byggegrense. Gesimshøyden må ikke noe sted langs fasaden overskride 5,5 m målt fra ferdig opparbeidet terreng. Bebyggelsens karakter skal tilpasses den øvrige 2 etg. tett/lav- bebyggelsen innenfor nærliggende områder. Takvinkelen kan variere mellom 22 og 35 grader.

§ 3.

Ved byggeanmeldelse skal det innsendes kotert situasjonskart bilagt utomhusplan i samsvar med kommunens vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr 3 og etter vedtatte retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplaner.

§ 4.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, må tidsvarig rett til adkomst over privat felles parkeringsområde innenfor Frydendal, kunne dokumenteres.

§ 5.

Parkeringsbehovet tilknyttet virksomheten skal dekkes på egen grunn. Minimumskrav til antall plasser og dimensjonering fastsettes ut fra kommunens gjeldende normer.

§ 6.

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å opprette forhold som strider mot omreguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 7.

Unntak fra disse bestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 17. oktober 1988

Helge Johnsen

Rettet Asker bygningsråd 7/2-89

Rettet Asker kommunestyre 15/3-89



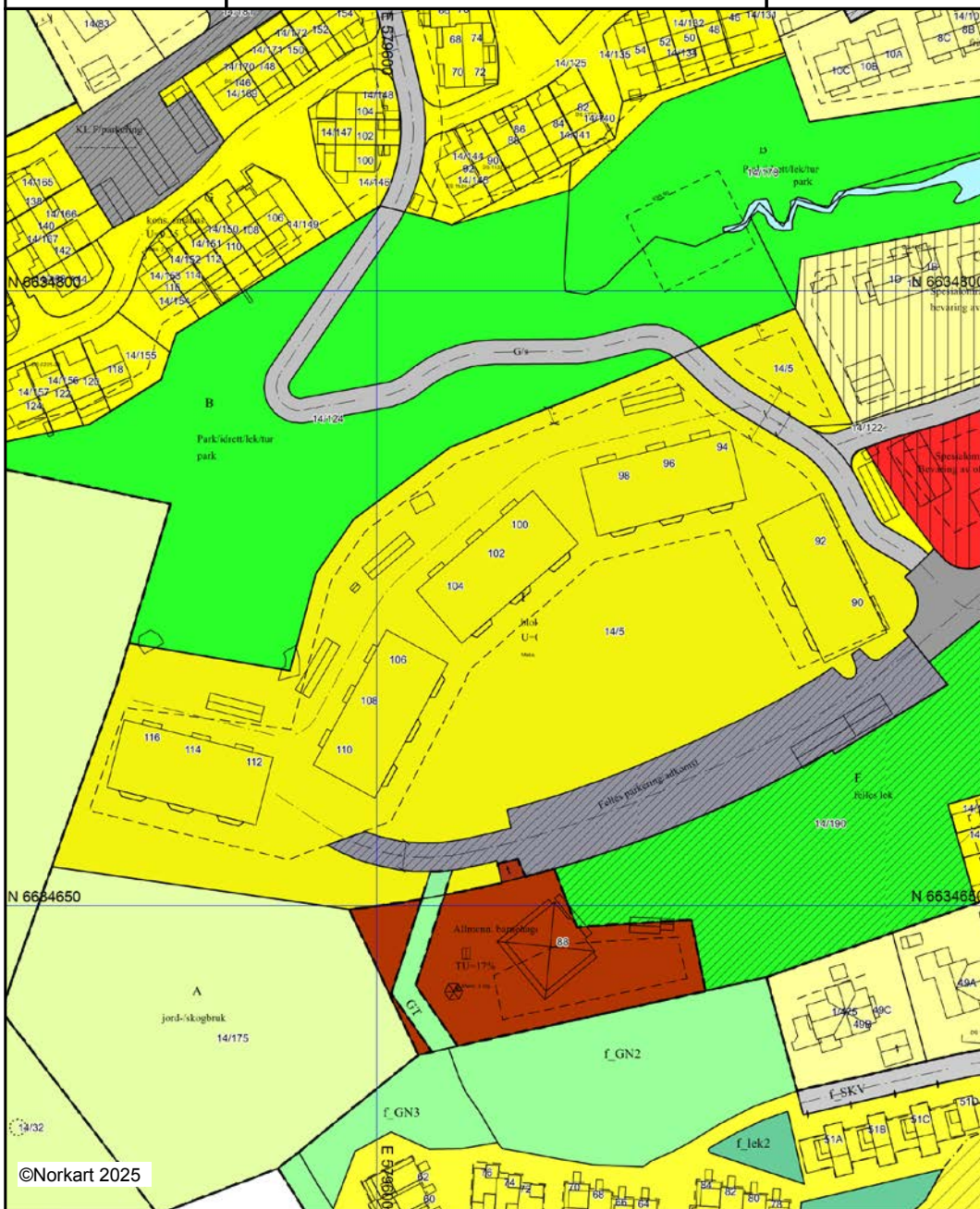
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/5/0/17
Adresse: Nedre Frydendal 90
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

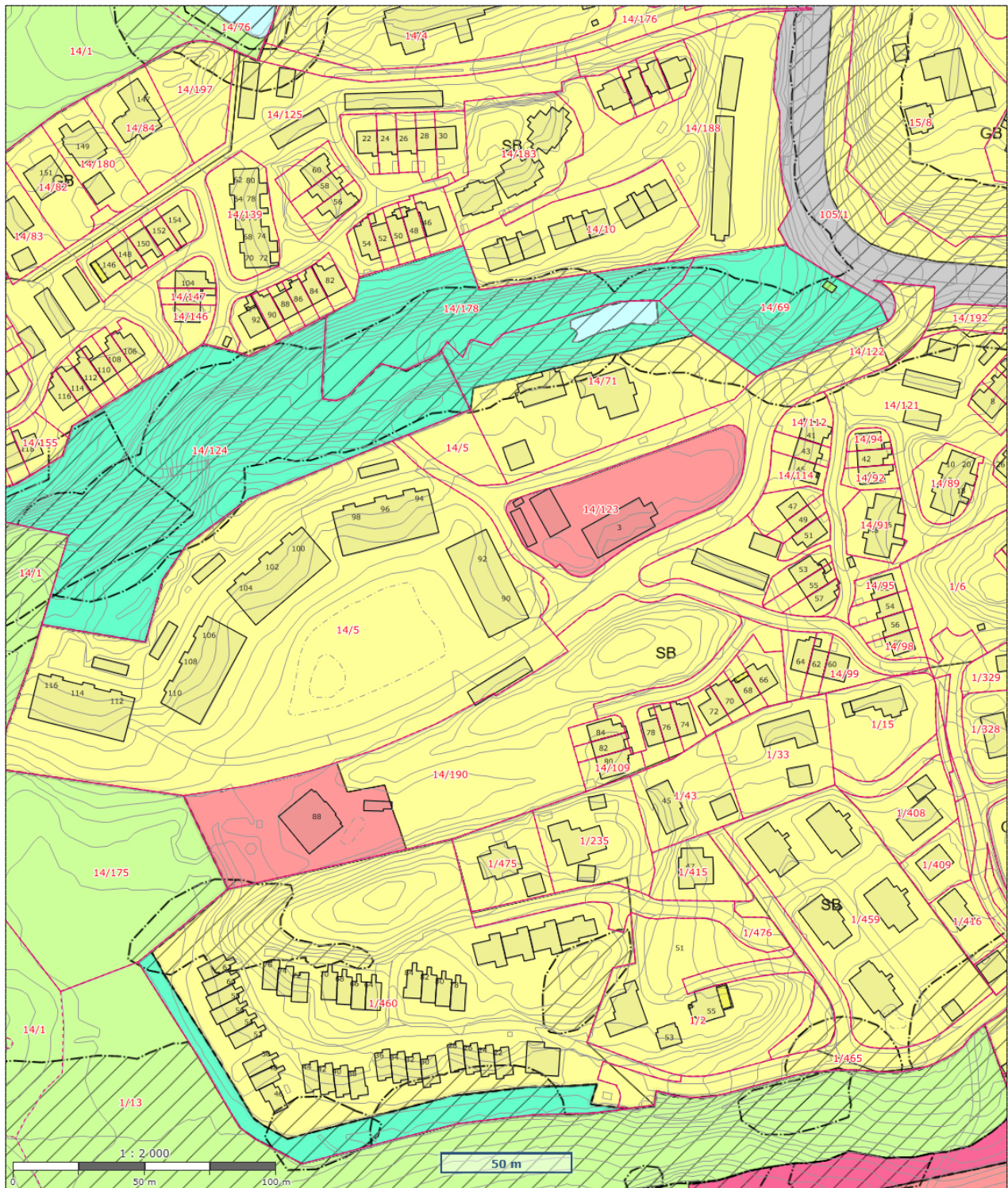
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Almennyttig barnehage
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato: 8/12-2025 Format A4
---	--------------------------	---

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål



Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpAngittHensynGrense



KpBestemmelseGrense



KpAngittHensynSone



KpBestemmelseOmråde



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)



2010 - Veg - (eksisterende)



3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)



5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)



6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje



Kyststi



Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense



Sikker eiendomsgrense



Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon



Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon



Bygning

Informasjon og plandokumenter



Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

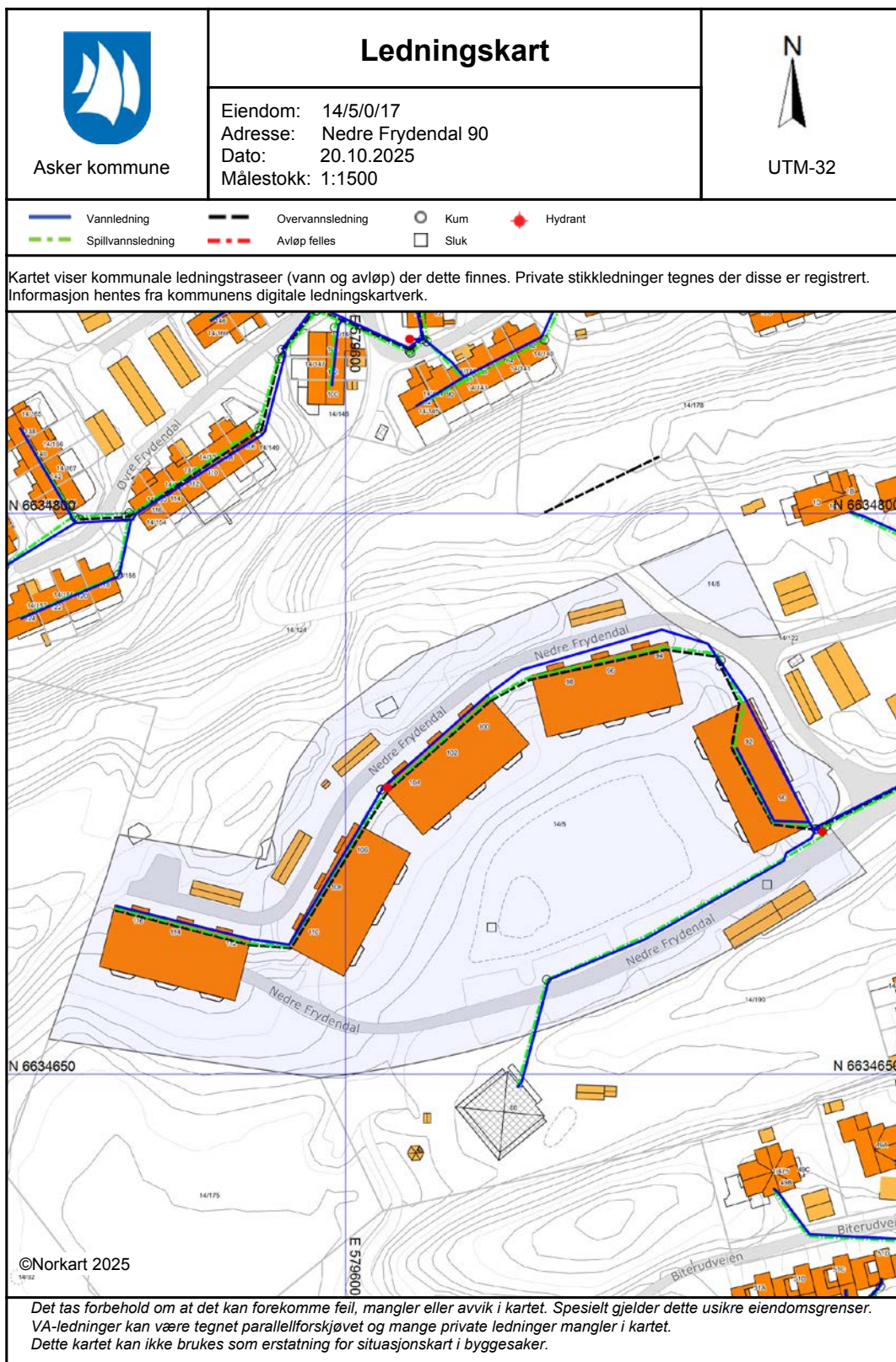
Bakgrunnskart kommuneplan WMS

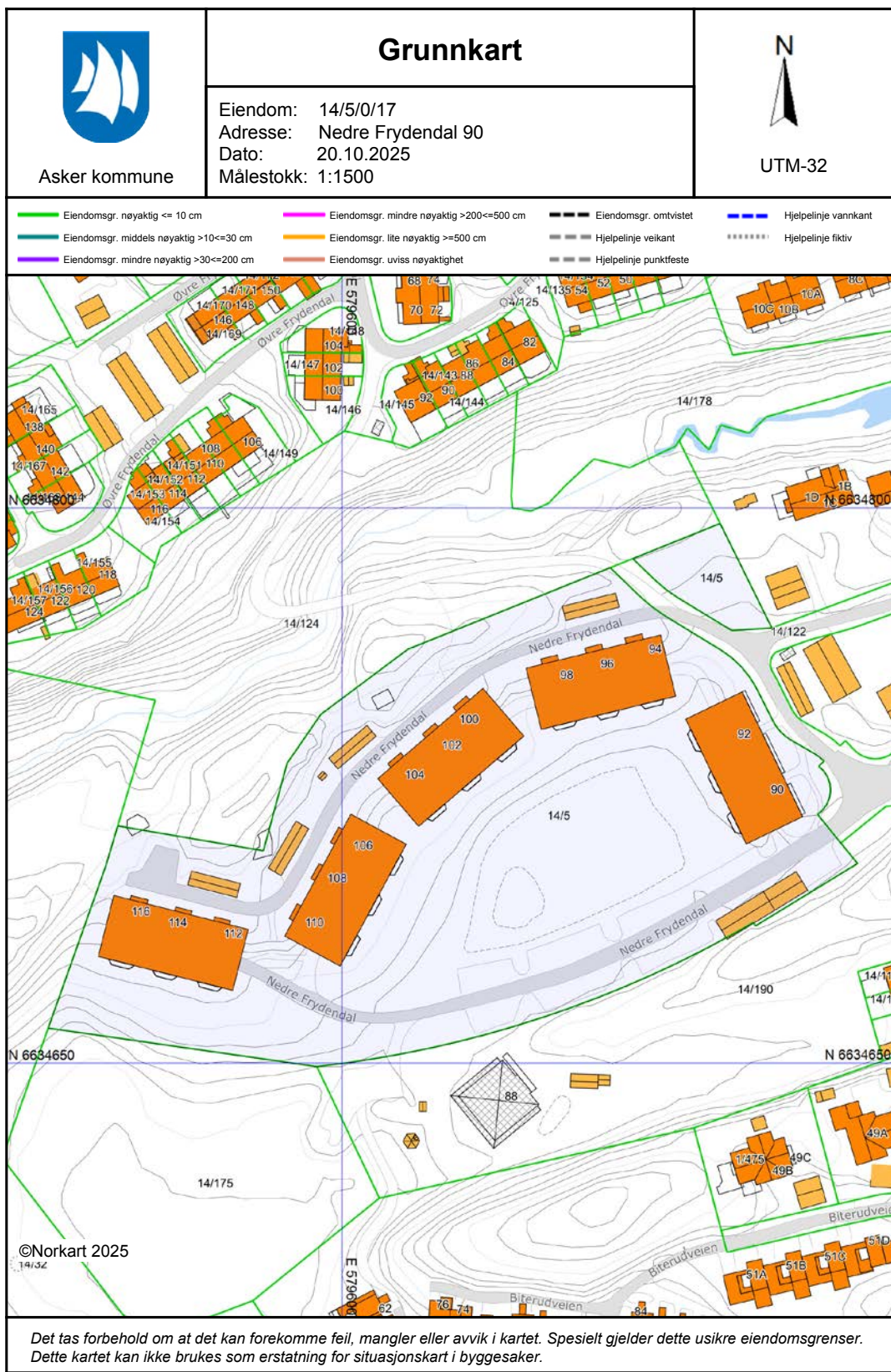
Kommuneplan - Infrastruktursoner

Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Faresoner

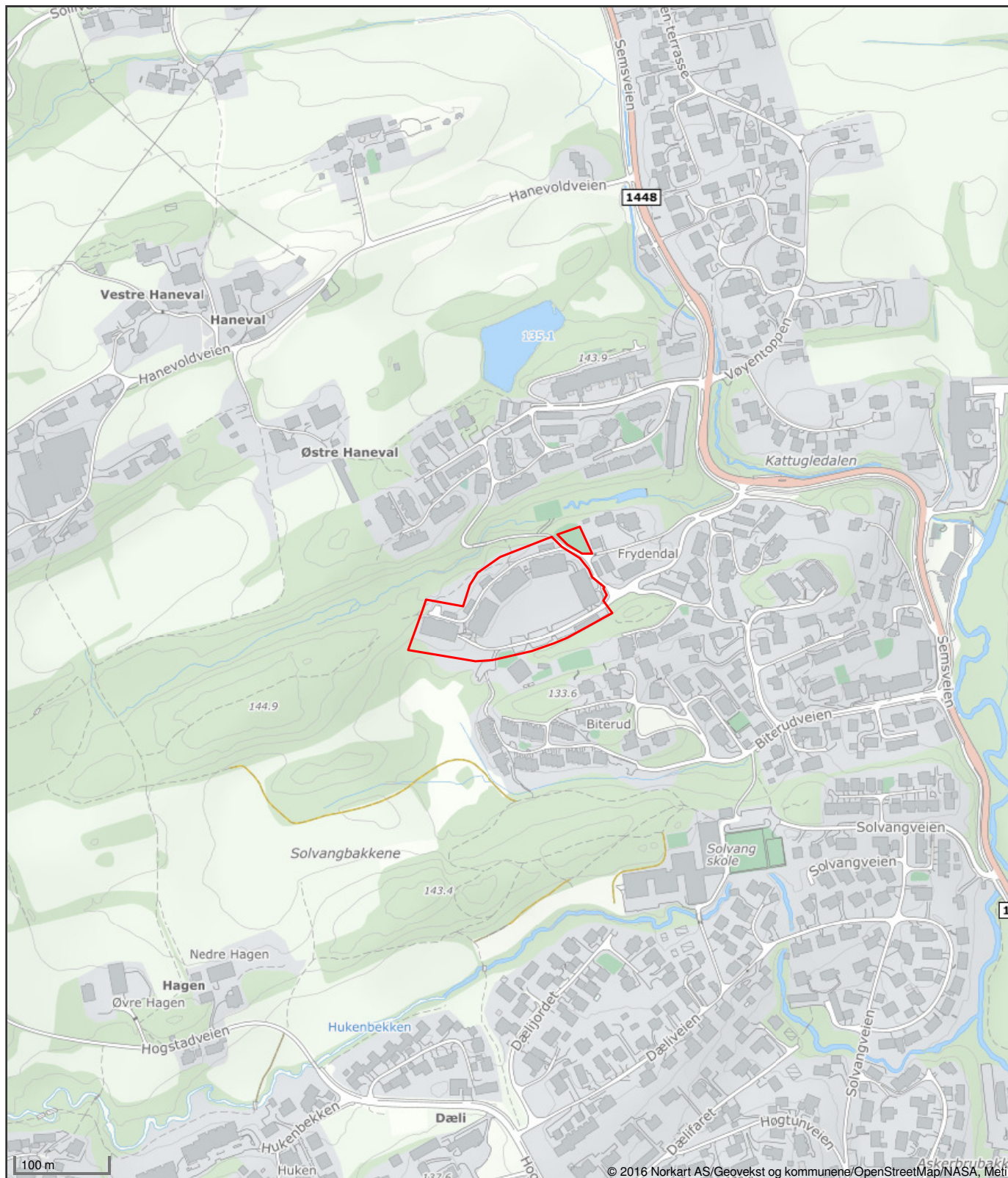
Kommuneplan - Båndleggingssoner







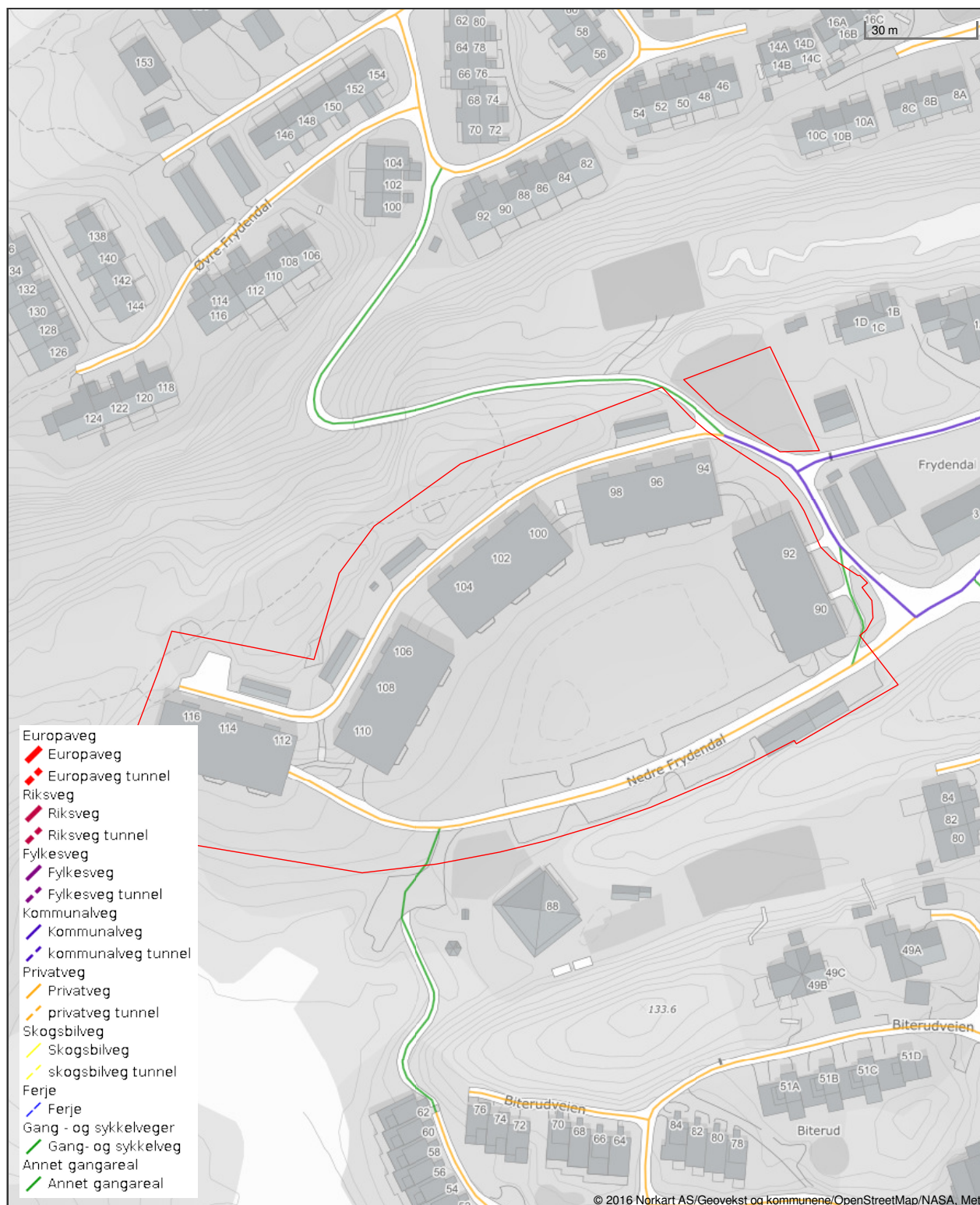
Oversiktskart for eiendom 3203 - 14/5//



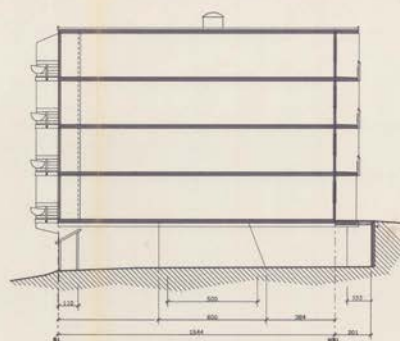
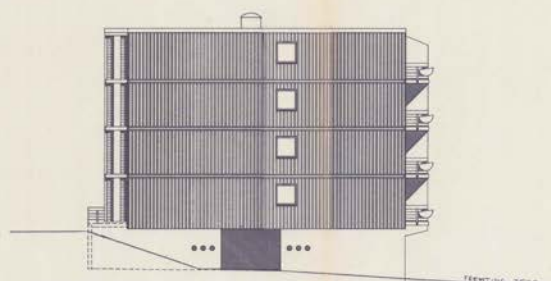
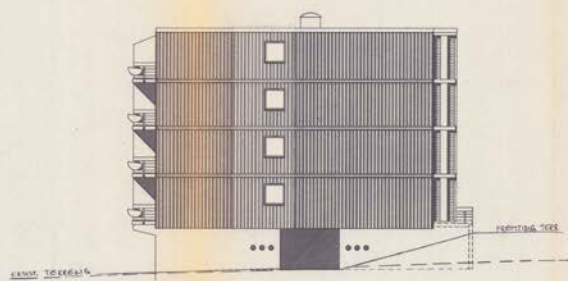
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 14/5//



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



SELVAAG-BYGG	
PROJEKT FRYDENDAL	
VELT	14/5 ASKER
TEKSTEN OFFERT	
BLOKK 1	
GATFASER OG SNITT	
BLOKK 1 3-SPENNER	
SE.	DATE
1-1200	1-1200
TEK. NR.	1825 A.1.2



PROJECT FRYDENDAL

FILE	SEARCH	INDEX
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

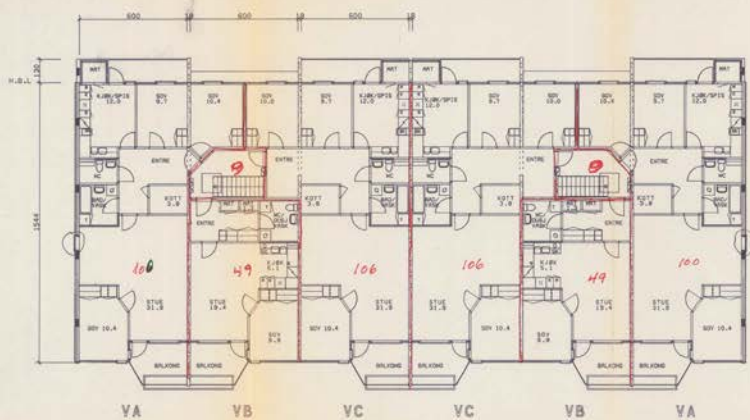
14/5	RFL	ASKER
TEKSTING DRATTER		
PLAN 1 ETASJE		

BLOKK 1	3-SPENNER
---------	-----------

REL	DATE	TIMED BY	CONTROL
	3/		

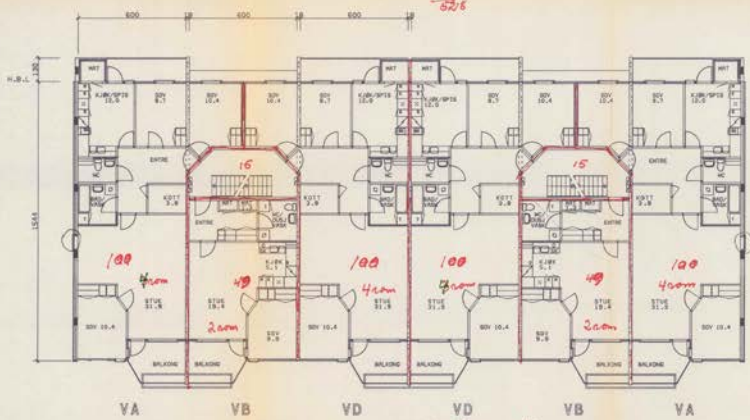
1100	21	1	PERFORMANCE	CA
PROJECT NO. GROUP NAME MR. SET				

TECH. NR. 1625 A 1 4



PLAN 4 ETASJE

$100 \cdot 2 = 200$
 $106 \cdot 2 = 212$
 $49 \cdot 2 = 98$
 510
 18
 528



PLAN 2 OG 3 ETASJE

$100 \cdot 4 = 400$
 $49 \cdot 2 = 98$
 $15 \cdot 2 = 30$
 490
 498
 528

SELVAAG-BYGG

PROJEKT	FRYDENDAL
BYGGER	I. H. 14/5 MFL/ASKER
TEKNIK	PLAN 2, 3 OG 4 ETASJE
BLOKK 1	3-SPENNER
TEKNIK BY	CONTRAKT
TEKNIK	1925 . A . 1 . 5 . A



585

ASKER
BY: J. H. G. G. G.
00287 17.07

SELVAAG-BYGG

PROJECT FRYDENDAL

FILE	NAME	DATE
H	14/5 MFL	ASKER

PLAN

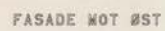
GARASJE

BLOKK 1		3-SPENNER	
REL	DATO	TICKET NR	CONTROLL

1400	4-85	P. STEPHENS	5-11
PROJECT MARIJUANA MON. NR. 857			
1005	4-1		

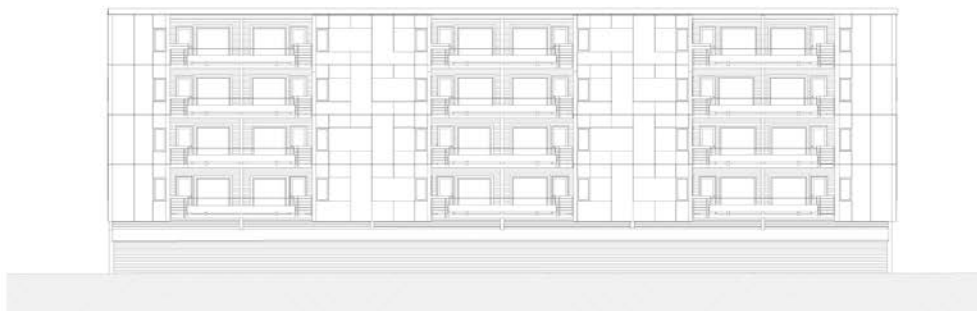
TECH. NR. 1625 . A . 1 . . .

207



4678 BLOKK 1 80255 17.01.03		SILVAAG-BYGG FRYDENDAL PROJEKT	
FELT 14/5	TILBUD ASKER		
TEKNISK SVAR BLOKK 1 LANGFASADER			
ANBUD BLOKK 1 3-SPENNER			
MÅL 11100 10.11.14.03	TILBUD 13 10.11.14.03	TILBUD 13 10.11.14.03	TILBUD 13 10.11.14.03
PROJEKT SILVAAG-BYGG TEKN. NR. 1625 A.1		PROJEKT SILVAAG-BYGG TEKN. NR. 1625 A.1	

Vedlegg E04



1:100

Fasade - stueside



1:100

Fasade - Inngangside

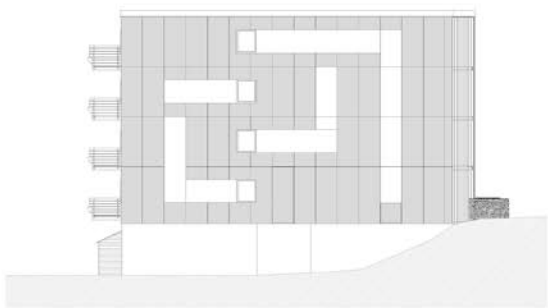
Rev.	Rev.	Revisjonen	Dato	Sign.	Kurs
1		Oppdrags 23.3.2018			
2		Tusen Inngang			
3		Langfasade			
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

SØKNAD OM ETT TRINN					
Type:		Sign:	Rev:		
Frydendal Søndre		Rev:	Rev:		
Fasade og inngang		Rev:	Rev:		
GNR. SNR. 14 / 5		Rev:	Rev:		
Tusen Inngang		Rev:	Rev:		
Langfasade		Rev:	Rev:		
Skala (1:1)		Rev:	Rev:		
1:100		Rev:	Rev:		
Dato:		Rev:	Rev:		
5.3.2018		Rev:	Rev:		

Prosjektinformasjon			
A	Kile Stokholm Arkitektur AS, St. Olavs plass 3, 0130 Oslo	1	22.05.18 20
B		2	
C		3	
D		4	
E		5	
F		6	
G		7	
H		8	
I		9	
J		10	
K		11	
L		12	
M		13	
N		14	
O		15	
P		16	
Q		17	
R		18	
S		19	
T		20	

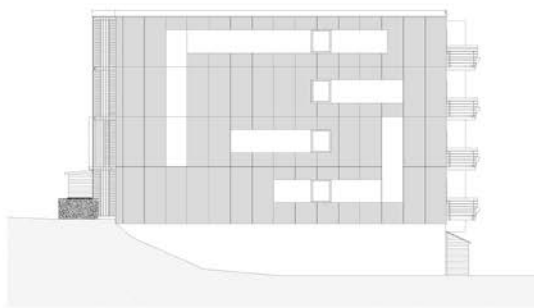
KILE STOKHOLM ARKITEKTER
 St Olavs plass 3
 0130 Oslo
 Tlf: 22 99 45 20
 e-post: post@kile-stokholm.no

Vedlegg E03



1:100

Gavlfasade 2



1:100

Gavlfasade 1

PLATEMØNSTER KAN BLI FORSKJELLIGE FOR HVER ENKELT GAVLFASADE

Oppgjør 23.3.2018			
Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.
1	Typosetting		
2	Gavlfasader		
3	A40-3		

Løsningsforslag			
SØKNAD OM ETT TRINN			
Tittel		Sign.	Rev.
Frydendal Søndre		14	11
Fase		Fase	
GNR/SNPR 14 / 5		Fase	
Prosjekt		Prosjekt	
A		A	

Typosetting		Rev.
Gavlfasader		
A40-3		
Skala		1:100
Dato		5.3.2018

Prosjektinformasjon			
A	Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, 0130 Oslo	1	22.05.18
KILE STOKHOLM ARKITEKTER			
St Olavs plass 3			
0130 Oslo			
Tlf: 22 99 45 20			
e-post: post@kile-stokholm.no			

Vedlegg E06



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontrollant

Type tegning:
Perspektiv ny facade stueside

Titel:
**Nedre Frydendal BRL -
Søknadstegninger**

Tegningsnr.: A72-134	Rev:
Målestokk (A3):	
Dato: 23.3.2018	

KILE STOKHOLM ARKITEKTER

St. Olavs plass 3
0165 Oslo
Tlf: 22 99 46 20
e-post: post@kile-stokholm.no

Vedlegg E05

[illegible]

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	#
il - Søknadstegninger - Picture # 5-1	15	Assrekkverk på terreng				

Type tegning:
**Perspektiv fasade inngangside -
glassrekkverk på terreng**

Tittel:
Nedre Frydendal BRL -
Søknadstegninger

Tegningstid:	Rev:
--------------	------

Målestokk (A3)

Date: 15.3.2018

KILE STOKHOLM ARKITEKTER

St. Olavs plass 3
0165 Oslo
Tlf: 22 99 46 20
e-post: post@kile-stokholm.no

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 5, Seksjonsnummer 17 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 08.12.2025 kl. 10.03

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 08.12.2025 kl. 10.02

Adresse(r) :

Gateadresse: **Nedre Frydendal 90**

Gatenr: **1494**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1384 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/4484-1/100 24.02.1999 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 730 000
Omsetningstype: Fritt salg
HANSTEEN NINA
FØDT: 22.10.1959

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1909/909017-1/100 19.11.1909 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 5

1910/904774-1/100 05.12.1910 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 5

1938/3566-1/100 25.08.1938 **SKJØNN**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 5

1984/19195-1/100 13.07.1984 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: FRYDENDAL SØNDRE BOLIGSAMEIET
LØPENR: 996599
PANTSETTELSESERKLÆRING
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
ANFØRT PRIORITET:
ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV
LÅNETAKST
UTEN OPPTRINNSRETT

GRUNNDATA

1984/4573-89/100 13.02.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/10400
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 120 SEKSJONER

1991/23882-1/100 26.09.1991 **MÅLEBREV**
AREALET 31392,2 M2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/13691-1/100 07.06.1995 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/21899-1/100 21.08.1995 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/106084-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 14 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 17

2024/57607-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 14 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 17

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

DAGBOKFØRT

13.FEB84 04573

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

1. Eiendom Gnr. 14, Bnr. 5, Asker Kommune
2. Eiere Asker Kommune
3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
4. Egenerklæring Undertegnede erklærer at

 eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukshenheter etter det formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

 Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

 Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse, og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

 Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring. (straffelovens § 189 og 190).
5. Tegninger Vedlegg: Situasjonsplan.
 m.v.

 Plantegninger over garasjekjeller og alle etasjene i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt.

6. Fordelingsliste

Sameiebrøken er angitt i 10400-dele

Seksj. nr.	Sameie- brøk	Seksj. nr.	Sameie- brøk	Seksj. nr.	Sameie- brøk	Seksj. nr.	Sameie- brøk	Seksj. nr.	Sameie- brøk.
1	106	29	81	57	87	85	87	113	87
2	55	30	87	58	87	86	87	114	87
3	94	31	87	59	87	87	87	115	87
4	94	32	87	60	87	88	87	116	87
5	55	33	87	61	87	89	87	117	87
6	106	34	87	62	87	90	87	118	87
7	106	35	87	63	87	91	87	119	87
8	55	36	87	64	87	92	87	120	87
9	106	37	87	65	87	93	87		10400
10	106	38	87	66	87	94	87		
11	55	39	87	67	87	95	87		
12	106	40	87	68	87	96	87		
13	106	41	87	69	87	97	87		
14	55	42	87	70	87	98	81		
15	106	43	87	71	87	99	87		
16	106	44	87	72	87	100	81		
17	55	45	87	73	87	101	81		
18	106	46	87	74	81	102	87		
19	106	47	87	75	87	103	87		
20	55	48	87	76	81	104	87		
21	110	49	87	77	81	105	87		
22	110	50	81	78	87	106	87		
23	55	51	87	79	87	107	87		
24	106	52	81	80	87	108	87		
25	87	53	81	1	87	109	87		
26	81	54	87	82	87	110	87		
27	87	55	87	83	87	111	87		
28	81	56	87	84	87	112	87		

7. Supplerende tekst

Samtlige seksjoner er boligseksjoner.

Dato 6/12 -1984 Hjemmelshavers underskrift

Sted

Asker Kommune

Dokumentet returneres til:

ordfører

Asker Boligbyggelag, Kirkeveien 226, 1370 Asker.

BLOKKER

LEILIGHETSOVERSIKT

BLOKKENE ER SETT FRA STUESIDEN

	92		90		Ve: 1494	
4	VA 19	VB 20	VC 21	VC 22	VB 23	VA 24
3	VA 13	VB 14	VD 15	VD 16	VB 17	VA 18
2	VA 7	VB 8	VD 9	VD 10	VB 11	VA 12
1	VA 1	VB 2	VE 3	VE 4	VB 5	VA 6
G						

Blokk 1

Leil type
Leil nr.

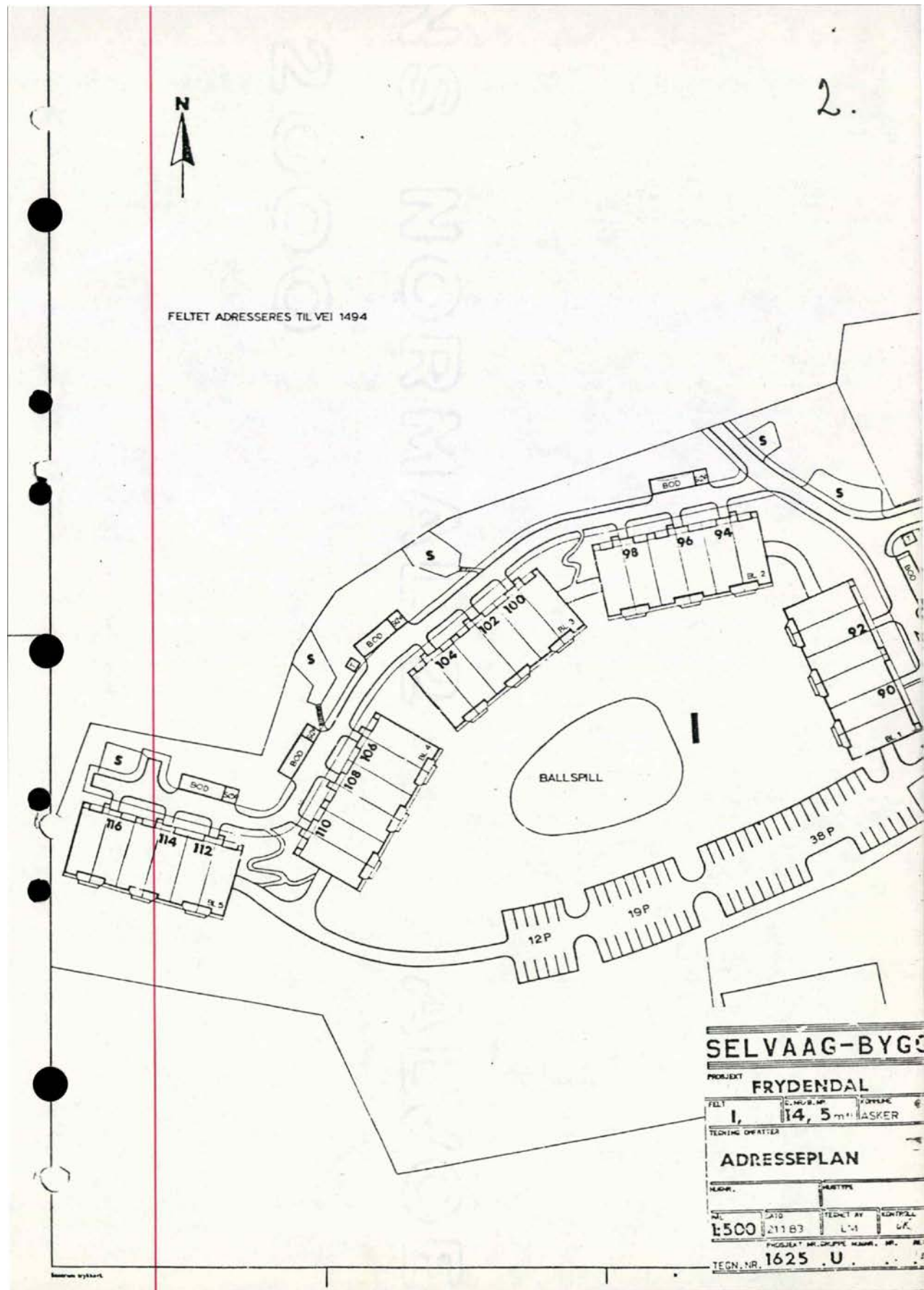
	96	96	94	104	102	100						
4	MA 43	MB 44	MB 45	MB 46	MB 47	MA 48	MA 67	MB 68	MB 69	MB 70	MB 71	MA 72
3	MA 37	MB 38	MB 39	MB 40	MB 41	MA 42	MA 61	MB 62	MB 63	MB 64	MB 65	MA 66
2	MA 31	MB 32	MB 33	MB 34	MB 35	MA 36	MA 55	MB 56	MB 57	MB 58	MB 59	MA 60
1	MA1 25	MC 26	MB1 27	MC 28	MC 29	MA1 30	MA1 49	MC 50	MB1 51	MC 52	MC 53	MA1 54
G												

Blokk 2

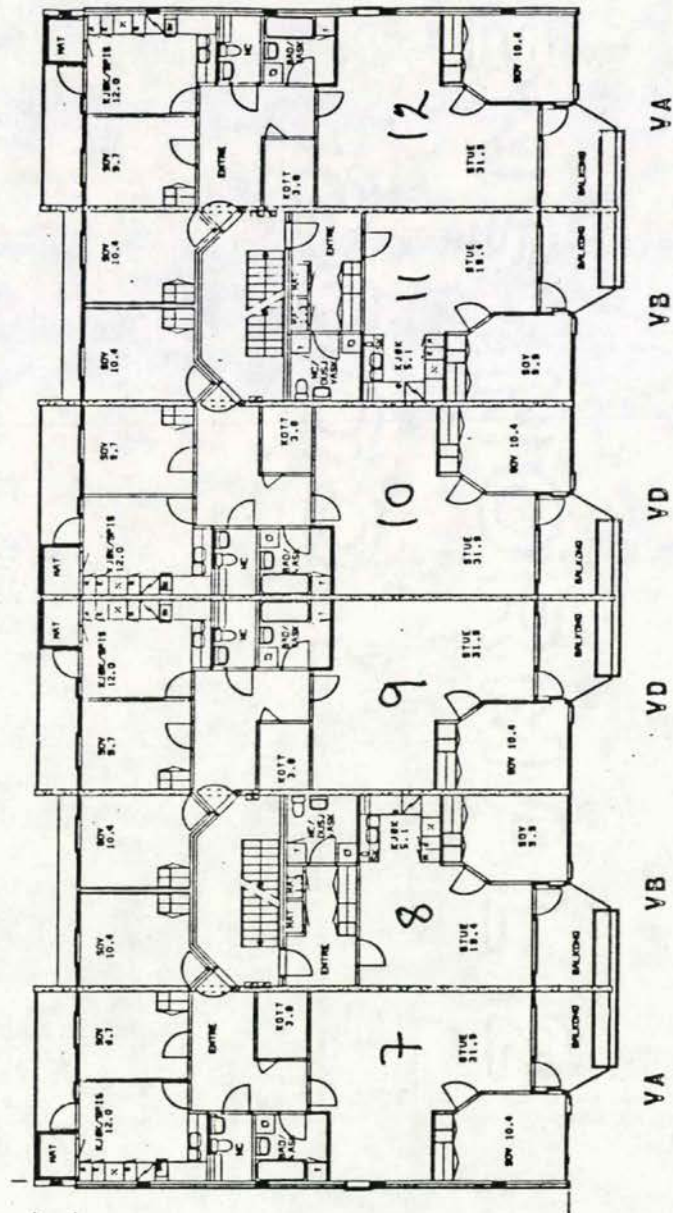
Blokk

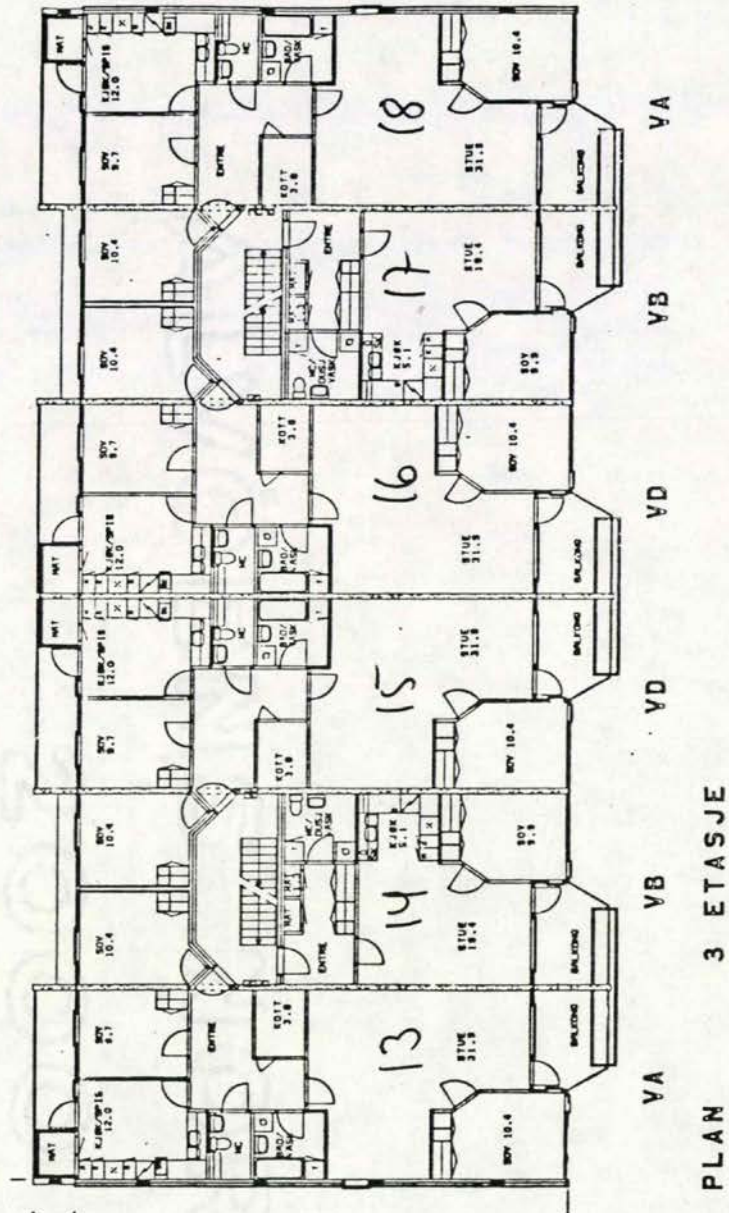
	110		106		106		116		114		112	
4	MA 91	MB 92	MB 93	MB 94	MB 95	MA 96	MA 115	MB 116	MB 117	MB 118	MB 119	MA 120
3	MA 85	MB 86	MB 87	MB 88	MB 89	MA 90	MA 109	MB 110	MB 111	MB 112	MB 113	MA 114
2	MA 79	MB 80	MB 81	MB 82	MB 83	MA 84	MA 103	MB 104	MB 105	MB 106	MB 107	MA 108
1	MA1 73	MC 74	MB1 75	MC 76	MC 77	MA1 78	MA1 97	MC 98	MB1 99	MC 100	MC 101	MA1 102
G												

Blokk 4

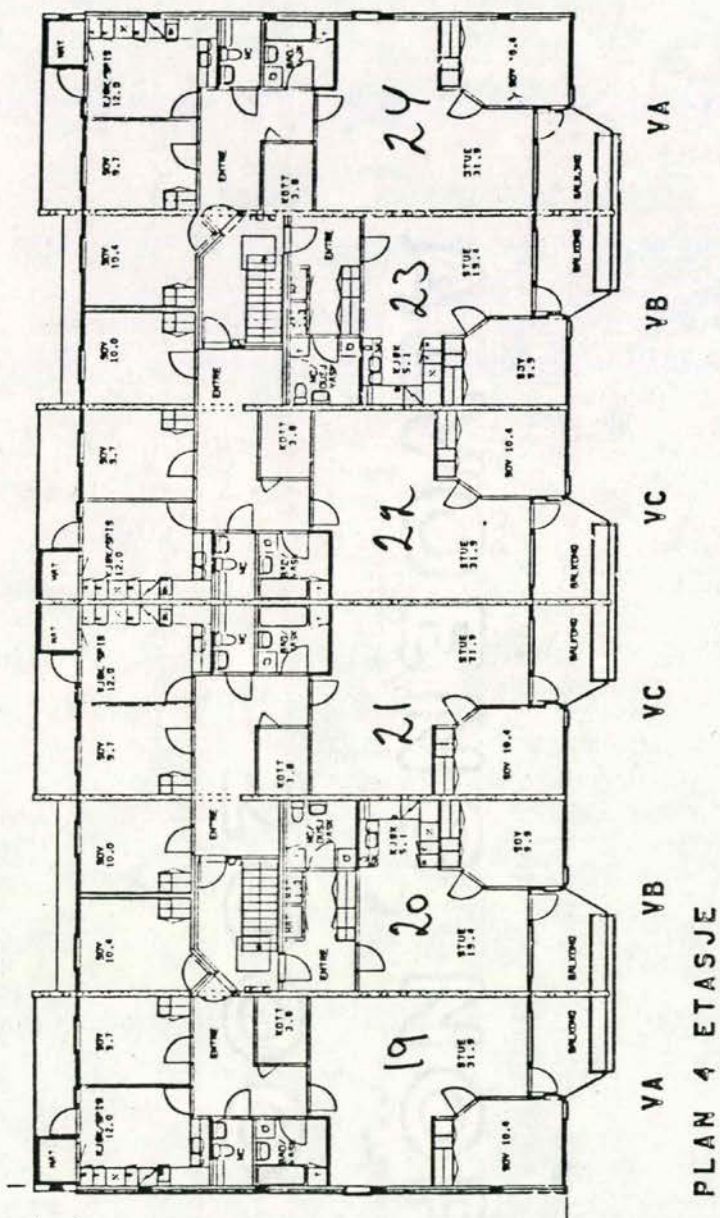


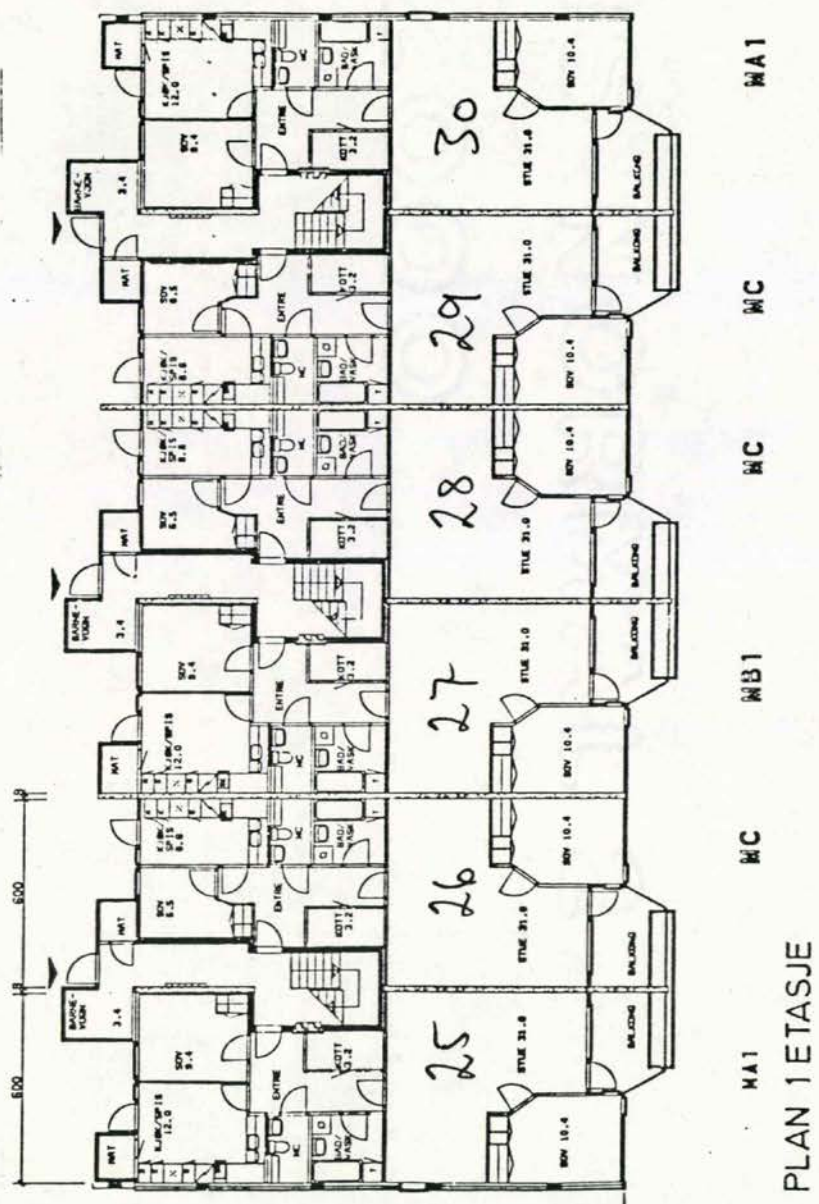






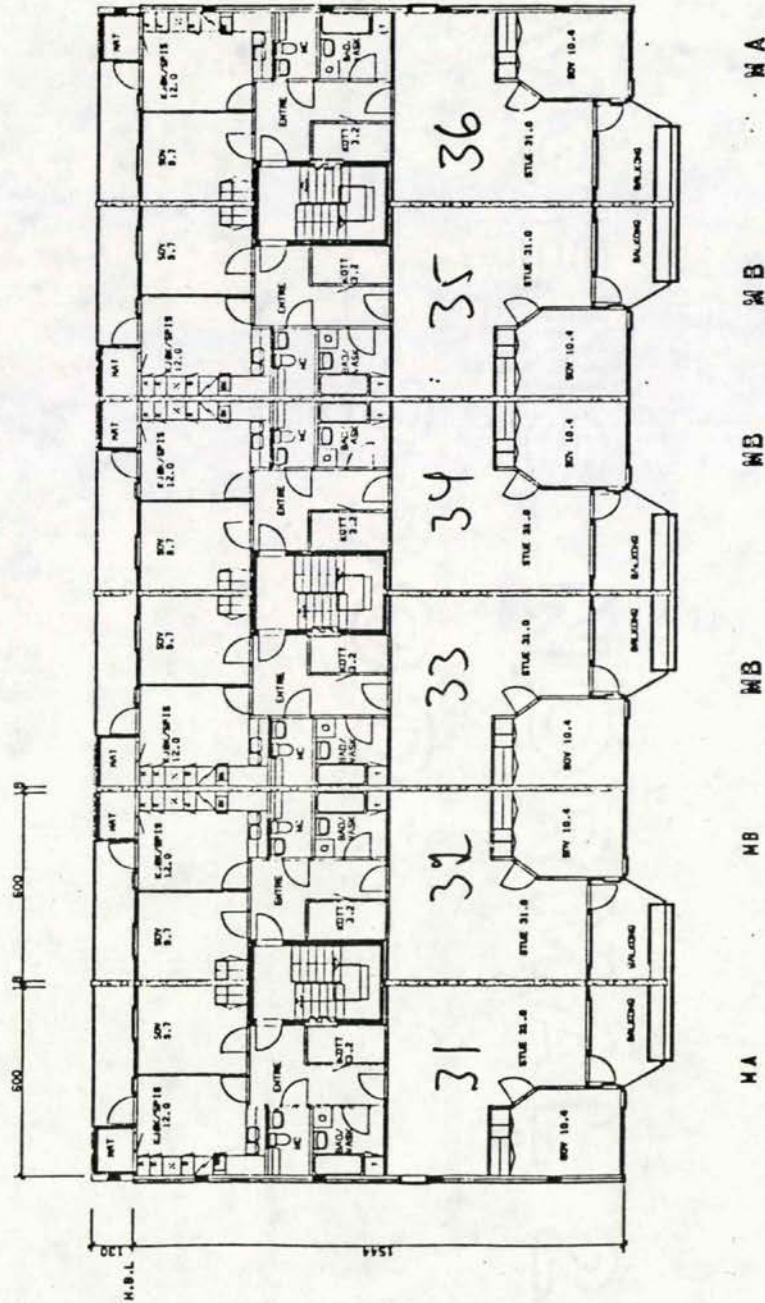
6.



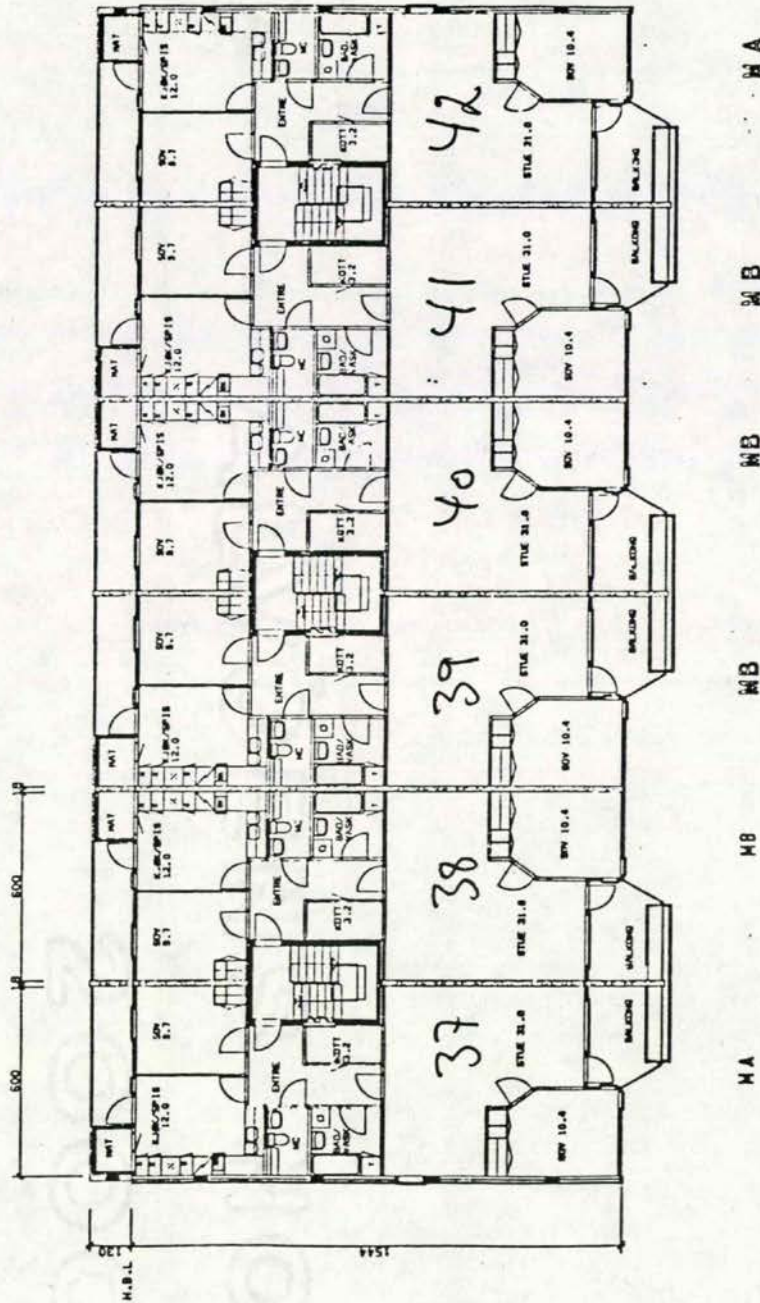


7.

8.

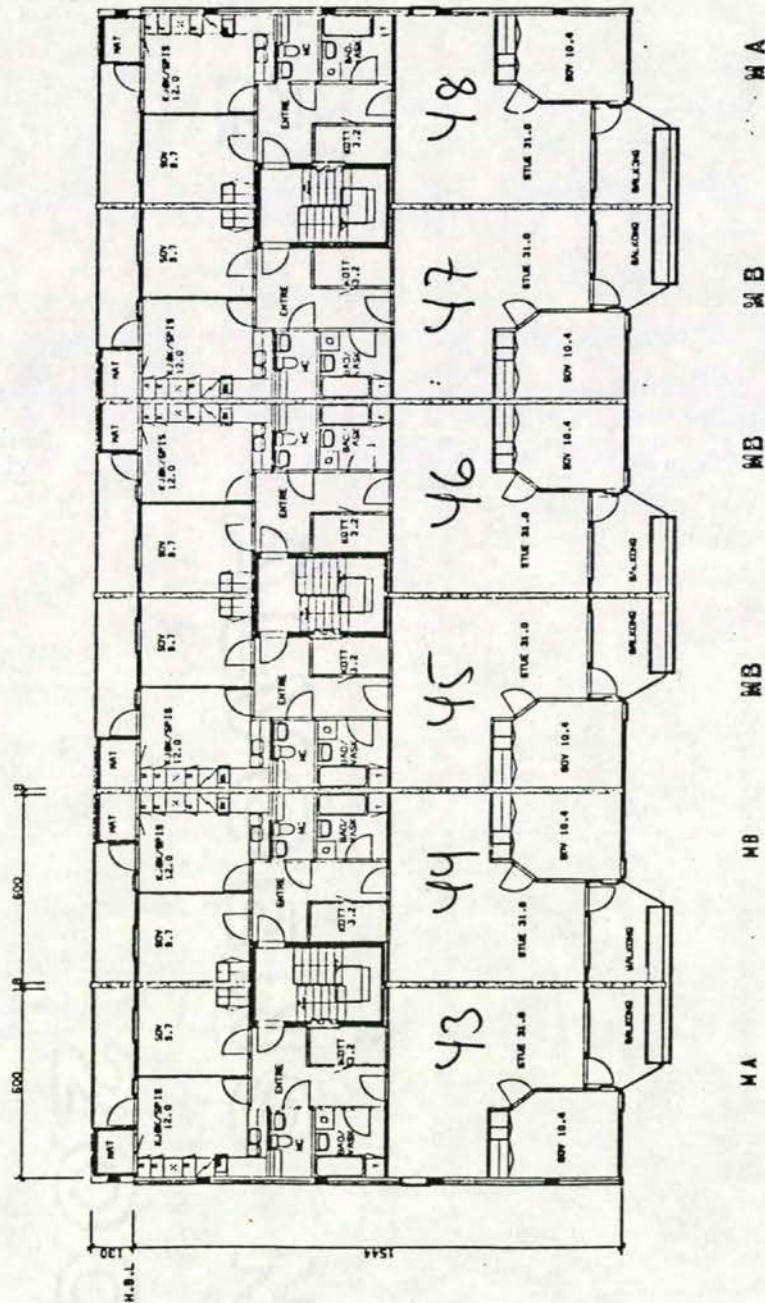


PLAN 2 ETASJE

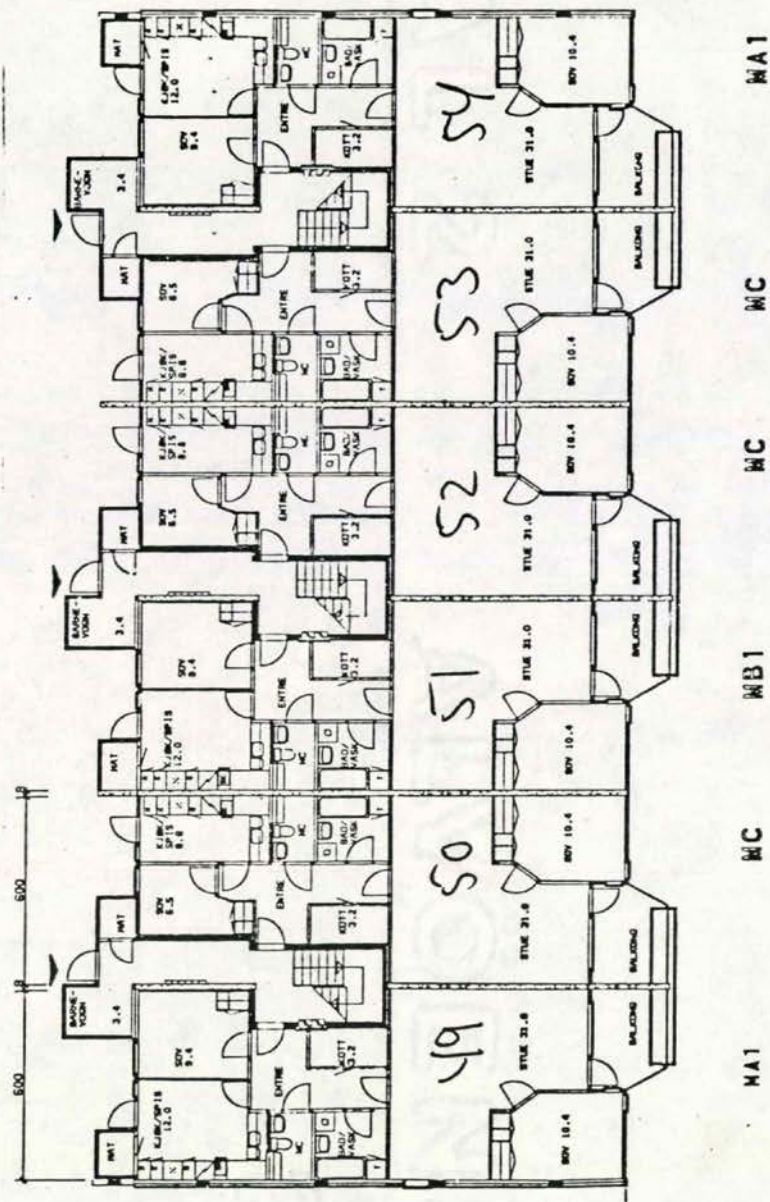


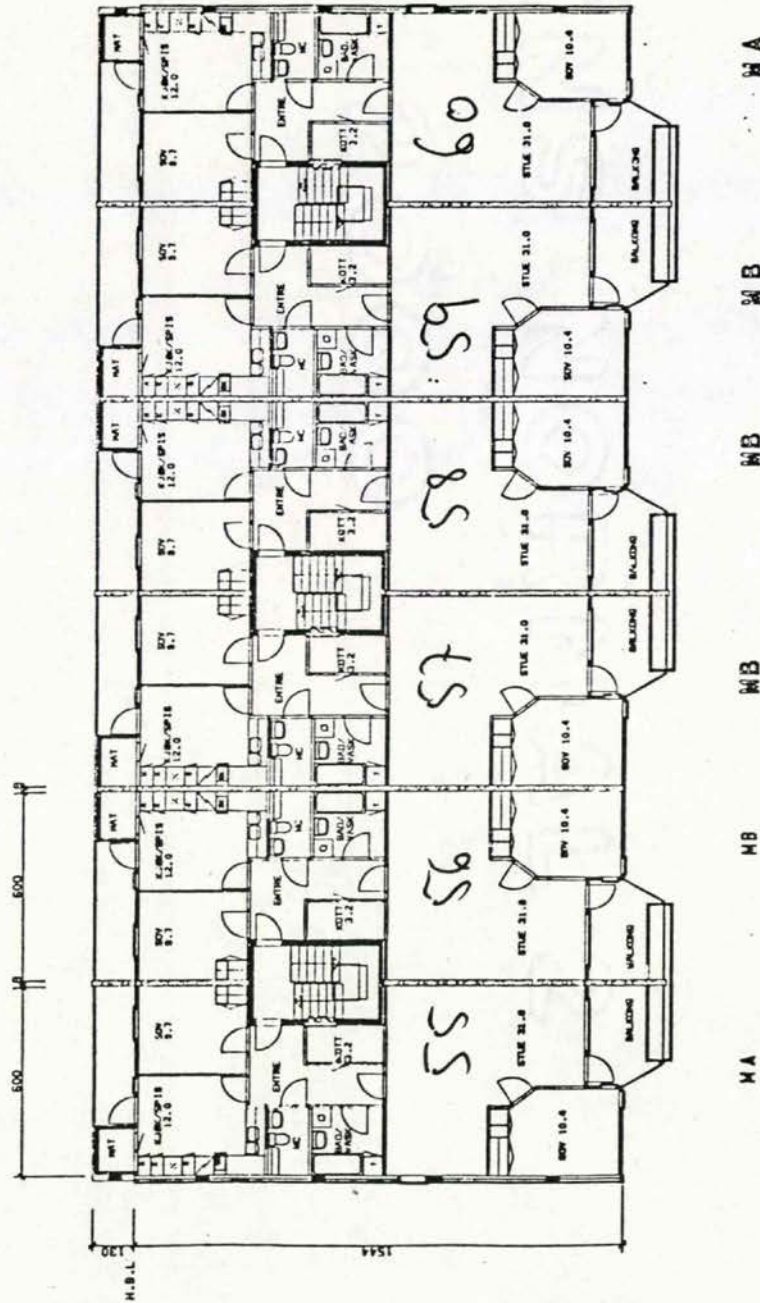
PLAN .3 ETASJE

9.



PLAN 4 ETASJE

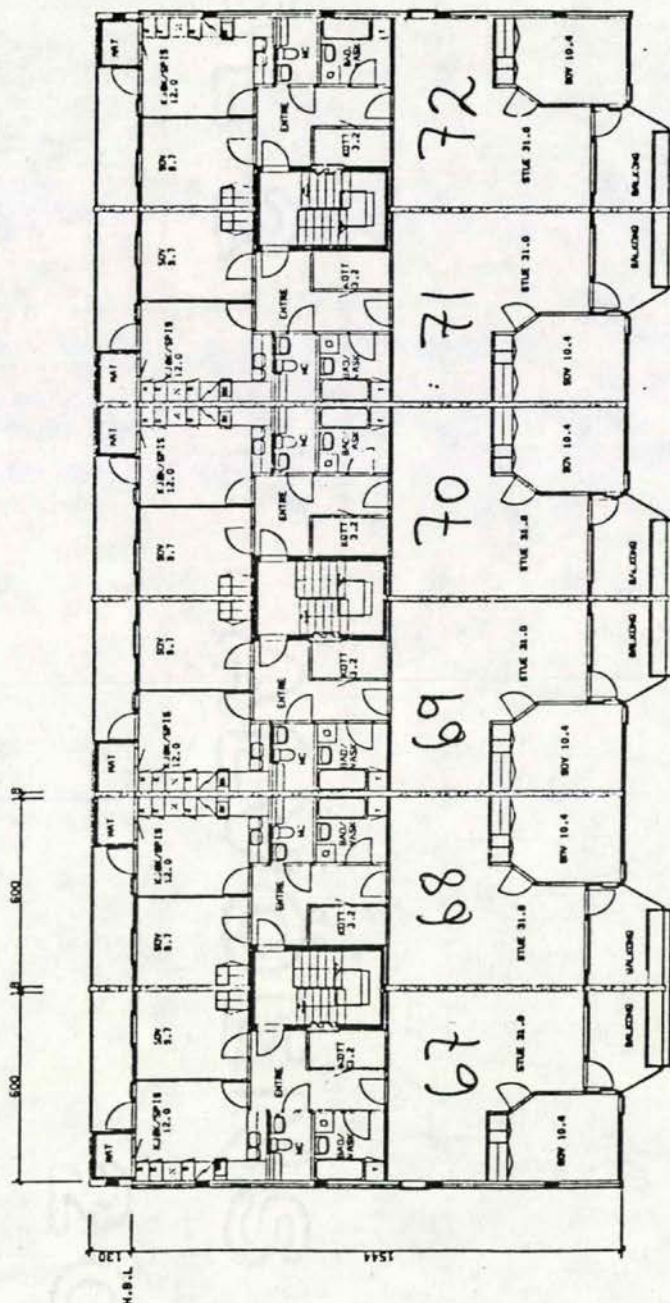






PLAN 3

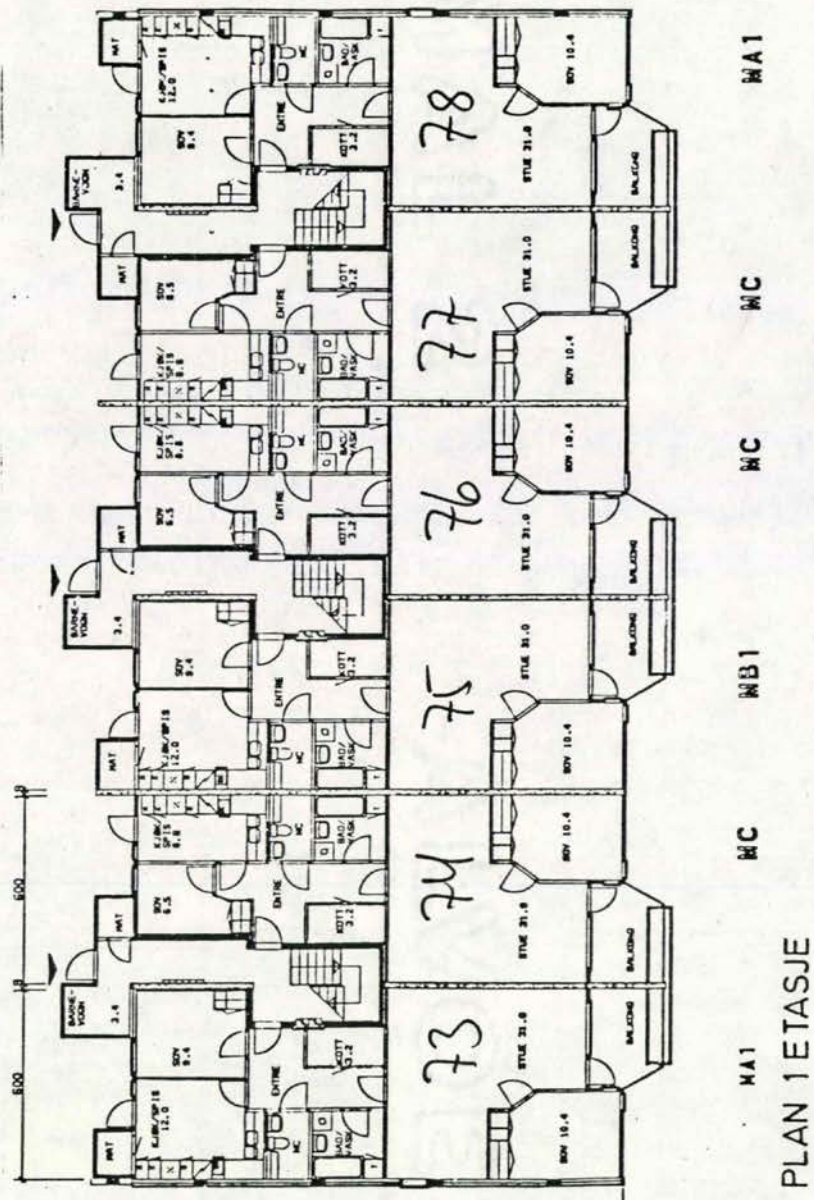
13.



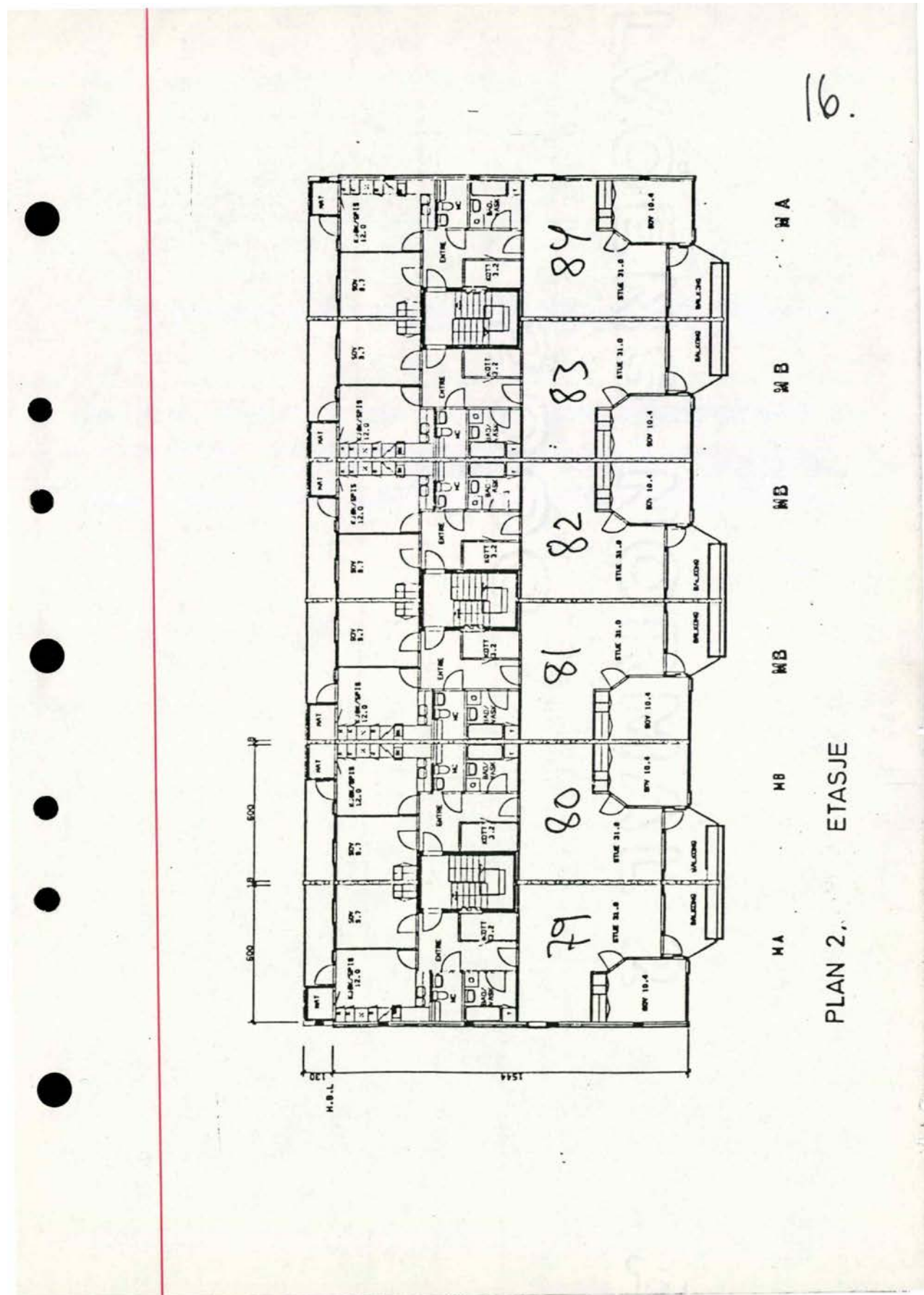
H A H B H B H B H B H A

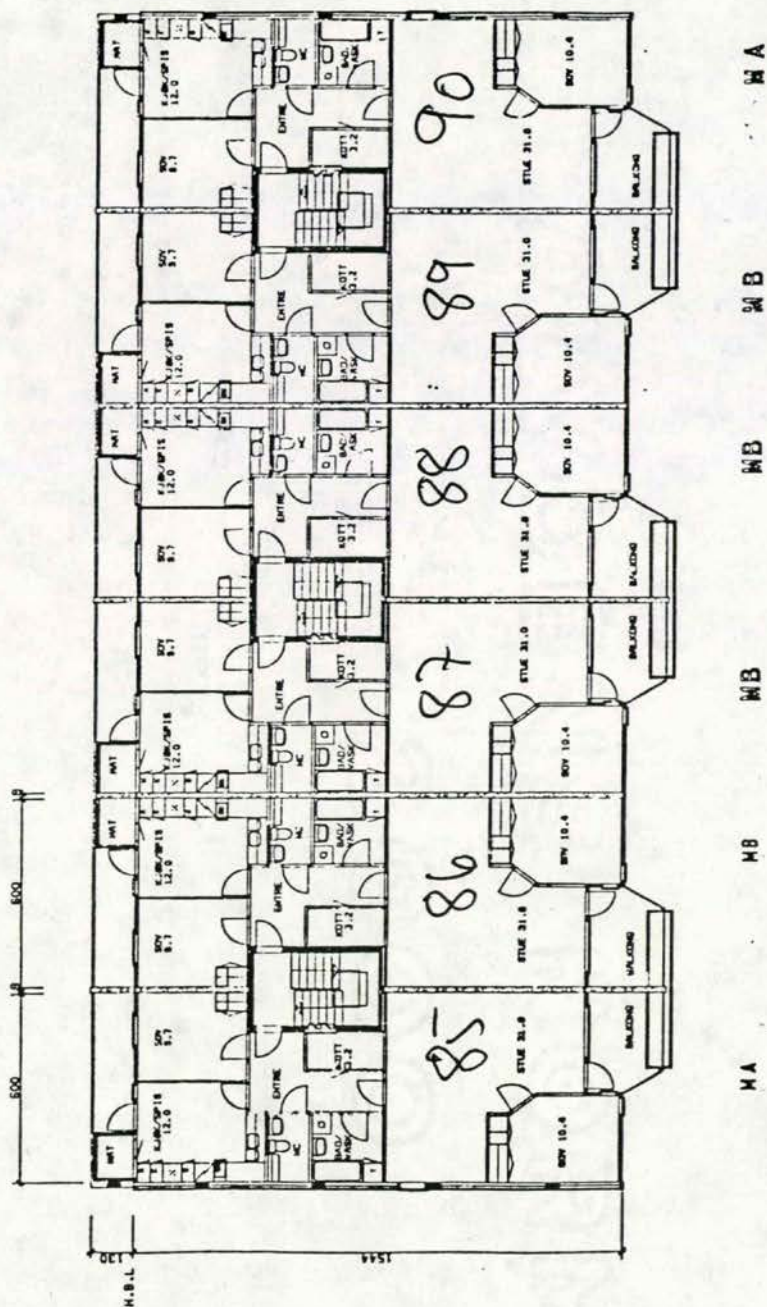
PLAN 4 ETASJE

14.



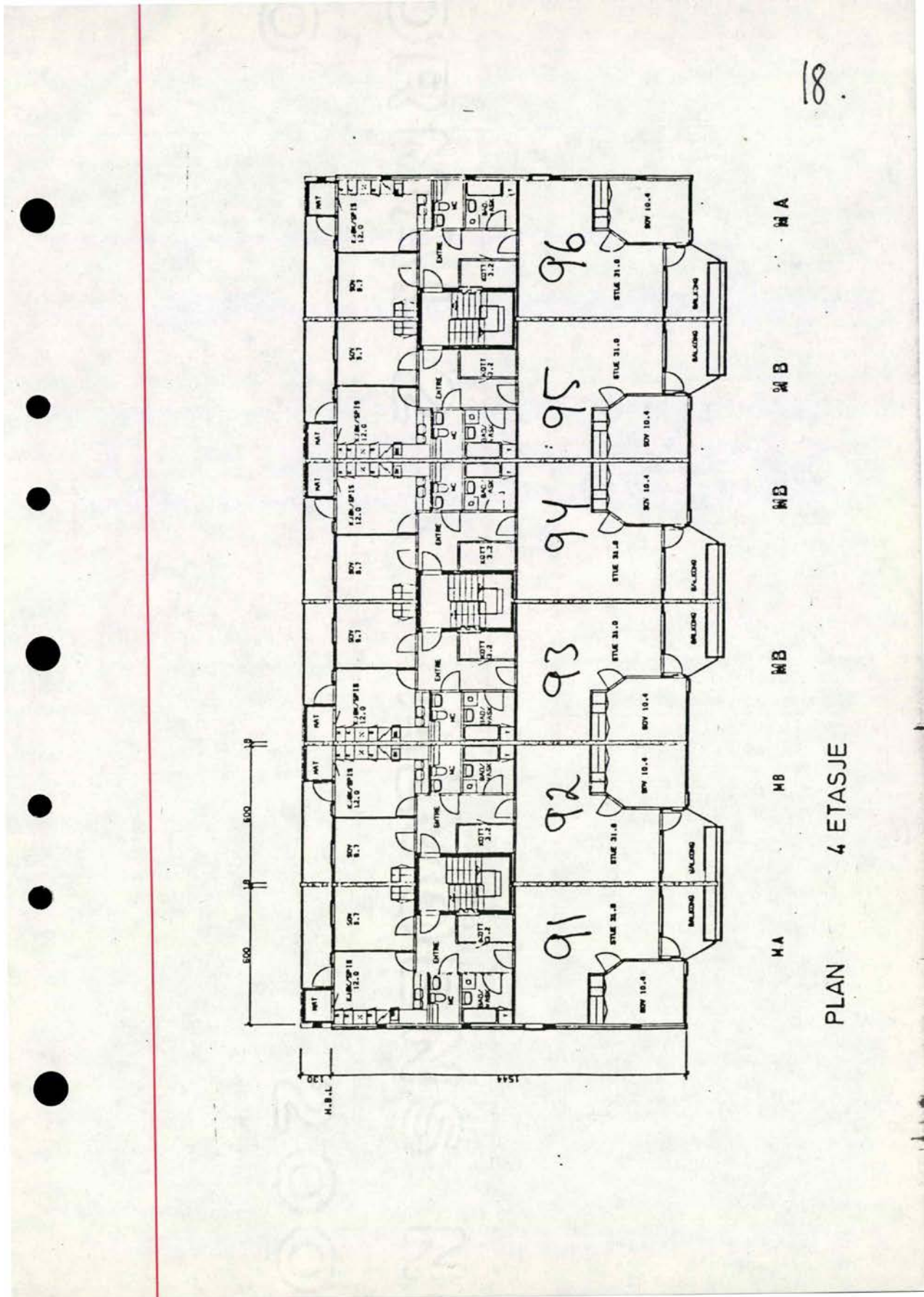
15.

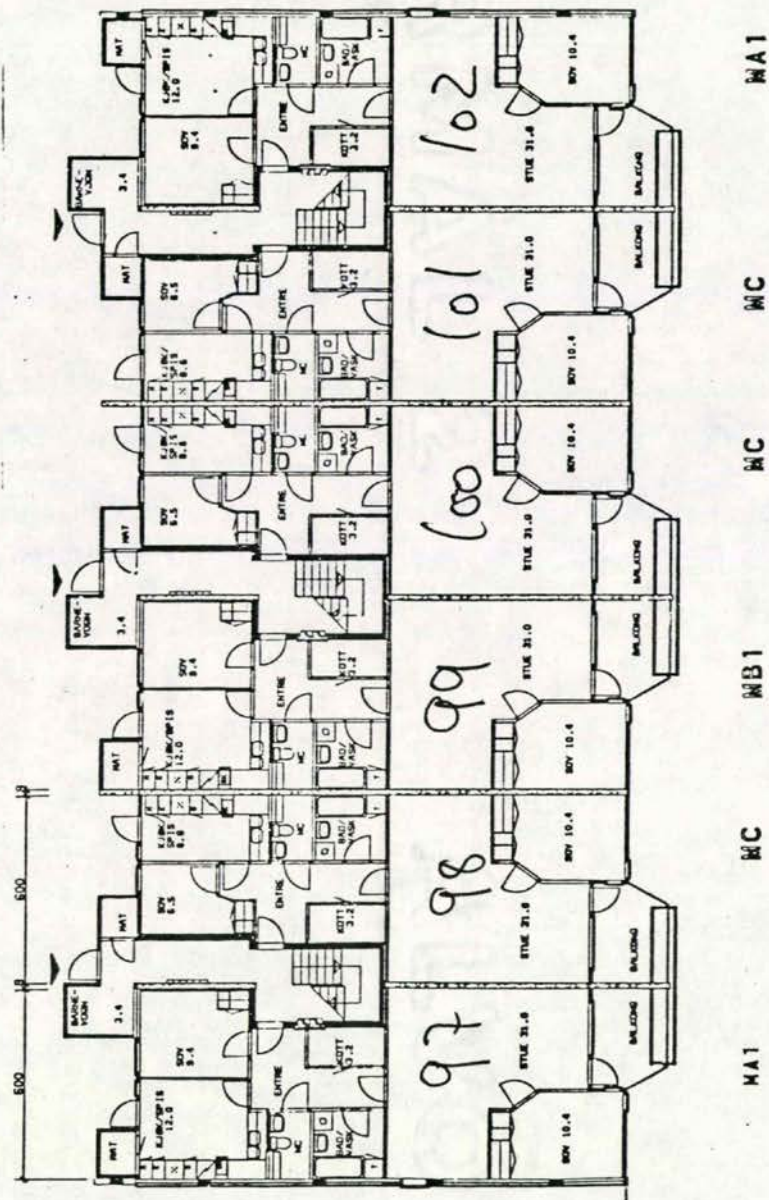




PLAN .3 ETASJE

17

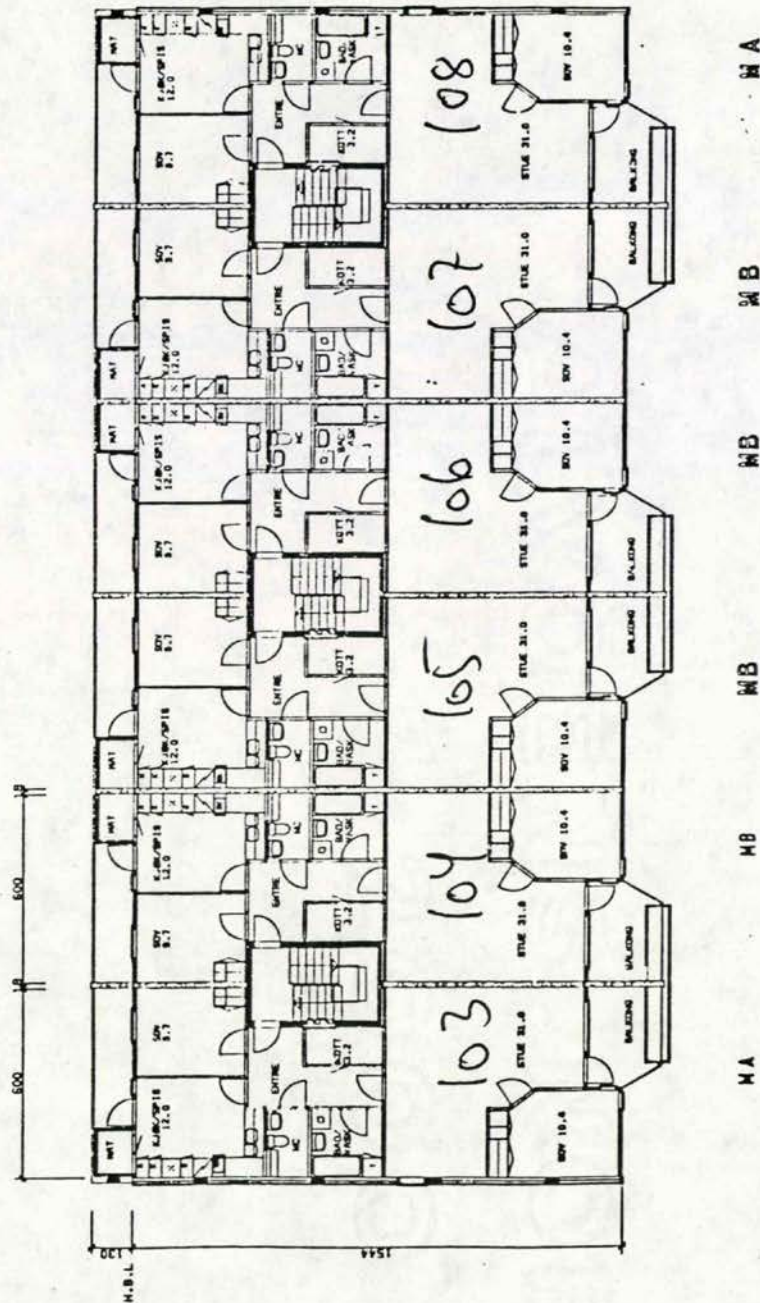




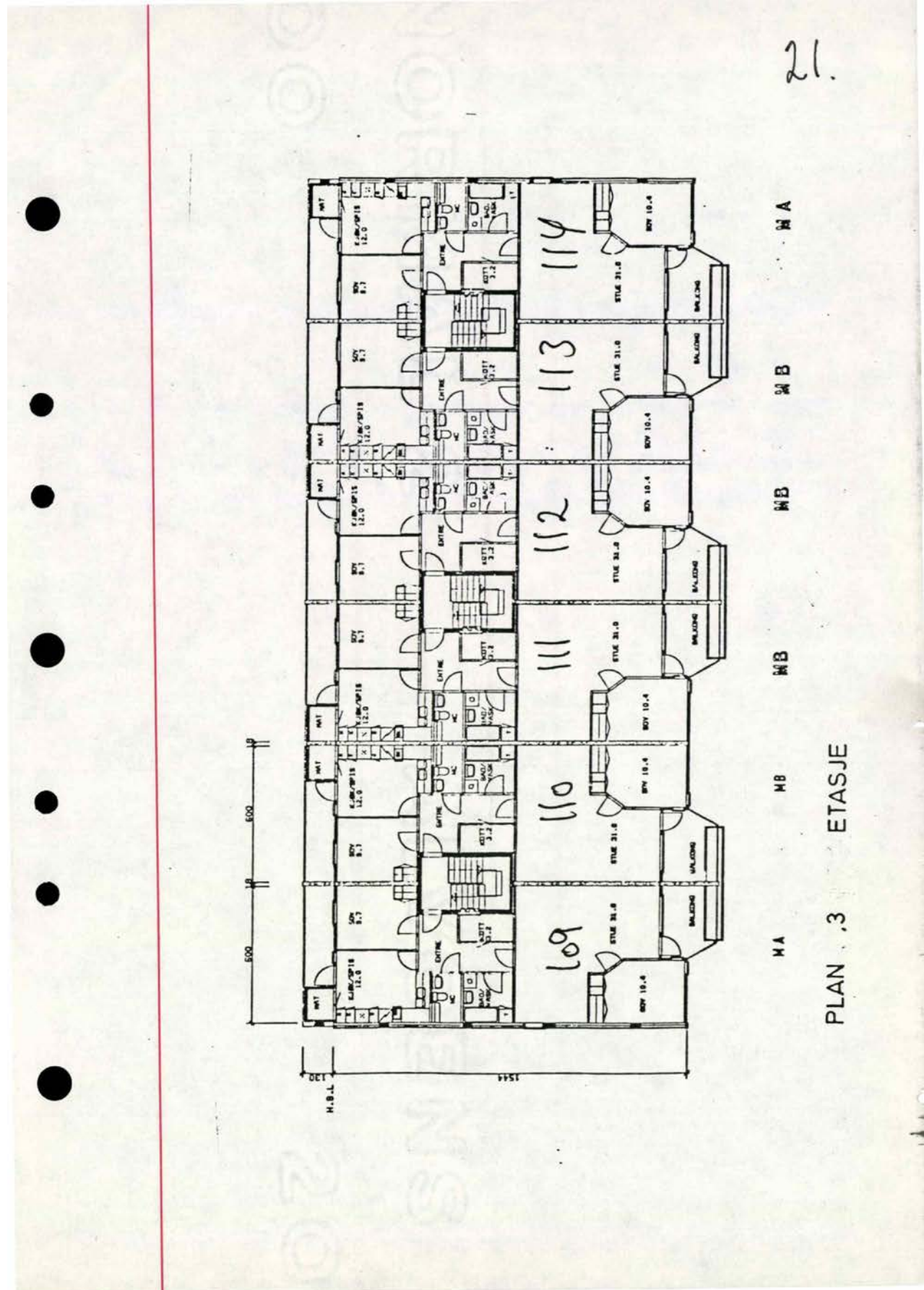
PLAN 1 ETASJE

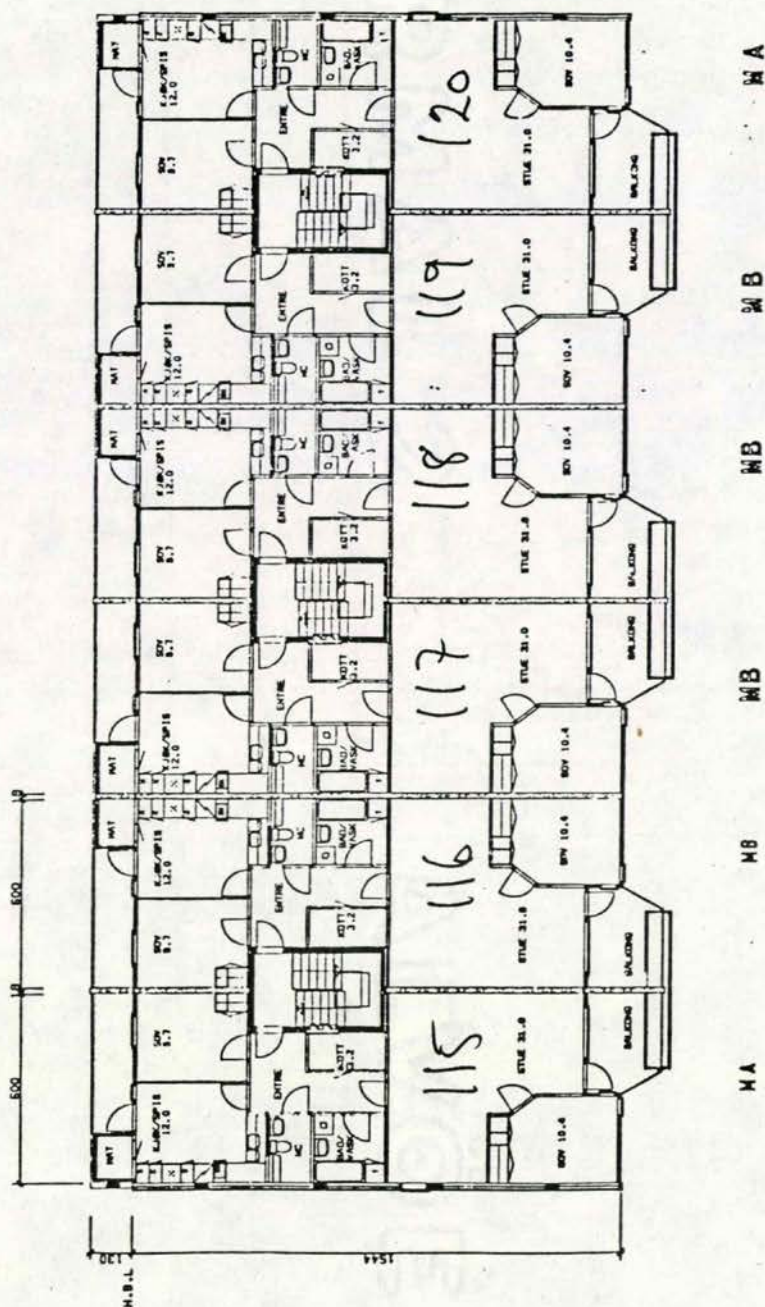
19.

20



PLAN 2. ETASJE





PLAN 4 ETASJE

22.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
2. Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvildelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskride ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskride ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Frydendal 90
1384 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre