EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260087
Addresse	Strandtunet 89		
Postnr.	3414	Sted	LIERSTRANDA
Selgers navn	Maurits Lyder Jacobsen		
Selgers navn	Hanne Christine Nygaard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

april 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

forsikring av eksteriør er via sameiet, innbo er via Eika/Fremtind

Polise/avtalenr.:

7242966/5

Våtrom

Initialer selger:
M J
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstalasjon av våtromsinnredning utført av faglært, sett bort ifra blandebatteri og tilkobling utført selv. Mikrosemnet lagt på Våtrom. Pussexperten AS og Rørmont AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på utført arbeid på våtrom av rørlegger samt mikrosement lagt på bad. Pussexperten AS og Rørmont AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

flere skikk-kontakter på badet. Asker og Bærum elektro AS og Ingeniør Ivar Pettersen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

to ulike selskaper har vært her på ulike tidspunkter. se vedlagt dokumentasjon. Asker og Bærum elektro AS og Ingeniør Ivar Pettersen. AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Et vindu i stue er byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Etter informasjon fra tidligere eier. Byttet på sameiets forsikring.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering til Plejd system i flere lamper, byttet stikk, dimmere, termostater til sort utførelse, installert flere stikk i enkelte rom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på utført arbeid.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vanlig service og vedlikehold

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

oppsatt el-bil-lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

tiltak via sameiet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ytterdør blir byttet i 2026 på sameiets forsikring.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 17.02.2026

Signert av *Maurits Lyder Jacobsen*

Signert av *Hanne Christine Nygaard*

Initialer selger:
M J
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Rekkehus

Strandtunet 89
3414 LIERSTRANDA
Gnr./Bnr.: 18/150
Lier kommune

Rapportdato: 20.02.2026
Befaringsdato: 18.02.2026
Referansenummer: 15079485

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 90 m² (BRA-i: 86 m²)

Totalt bruksareal: 90 m² (BRA-i: 86 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.02.2026
Referansenummer	15079485
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0087
Hjemmelshaver/selger	Maurits Lyder Jacobsen og Hanne Christine Nygaard
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Maurtis Lyder Jacobsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-14 °C
Rapportdato	20.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Strandtunet 89
Postnummer/sted	3414 LIERSTRANDA
Kommune	3312 - Lier
Gnr./Bnr.:	18/150
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2011		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende på Lierstranda, Lier kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet terrasse på terreng, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 2011. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre.Takvinduer med karmer av plast. Balkongskyvedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1. etasje med: Entré, spisestue, kjøkken og stue.2. etasje med: Bad, gang og to soverom. 3. etasje med: Loftstue, toalettrom og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Toalettrom		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	11	
Andre rom - 2.etasje		Overflate gulv	11	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	12	
		Gnagersikring	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	32	4		36	31
	Entré, spisestue, kjøkken og stue.	Bod i tilknytning til carport.			Platting og terrasse.
2. Etasje	32			32	
	Bad, gang og to soverom.				
3. Etasje	22			22	
	Loftstue, toalettrom og soverom.				
SUM	86	4		90	31
	Total bruksareal: 90 m²				

Kommentar til arealmålingen

Terrasse er oppmålt til 29 m2 (TBA).

Platting er oppmålt til 2 m2 (TBA).

Loftsetasjen (3.etasje) har et totalt gulvareal (GUA) på 30 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 22 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue 1.etasje er det målt 2,40 meter takhøyde.
På soverom 1 i 2.etasje er det målt 2,41 meter takhøyde.
I loftstuen i 3.etasje er det målt fra 0,15 til 3,82 meter takhøyde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 19.12.2011.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende montering av dusjbatteri og toalett, datert 25.05.2023. Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider, datert 12.06.2023. Fremlagt faktura vedrørende legging av microsement på baderom og kjøkkenbenk, datert 27.05.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring datert 25.11.2011 arbeidene gjelder levering av el-anlegg i henhold til tilbud. Fremlagt samsvarserklæring datert 22. 12.2025 arbeidene gjelder montering av stikk, termostat, dimmer og bryter. Fremlagt samsvarserklæring datert 05.08.2024 arbeidene gjelder montering av stikk under benk. For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

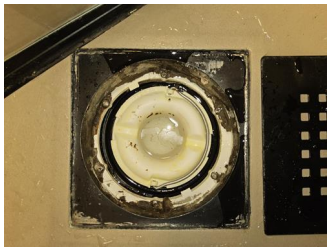
Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Baderom oppgradert i 2023 med microsement på overflater, dusjvegger og baderomsinnredning med servant og armatur (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme belagt med microsement. Flislagte vegger belagt med microsement. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder som ikke viser utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av laminat belagt med microsement. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Toalettrom

Gulvflate med parkett belagt med fliser opplyst av selger. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Overflate gulv	Det ble ikke registrert åpenbare feil eller skader på gulvet, men selger opplyser at flisene er limt direkte på parkettgulv uten bruk av støp eller avrettingsmasse ved egeninnsats. Parkettgulv vurderes som lite egnet som underlag for fliser, og det er økt risiko for at flisene kan løsne eller at det dannes riss/sprekker i flisfuger. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 3	Ventilasjon	Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Det er ikke etablert avtrekk fra rommet eller luftespalte under dørblad. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av tilstrekkelig ventilasjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system fra byggeår.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast fra byggeår.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad og på soverom 1.
Varmtvannsbereder på ukjent antall liter vurdert til å være fra byggeår er plassert under kjøkkenbenk.
Balansert ventilasjon fra byggeår med ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i 2025.
TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
TGIU	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det var kun en mindre luke i kjøkkenbenk som ikke ga tilstrekkelig innsyn for undersøkesler. Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Ventilasjonsaggregat



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet bad



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet soverom



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i hele etasjen. (basert på opplysninger fra huseier). Vegger med malte overflater og spilekledning. Malte flater i himling. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekk i flis). Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med malt parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv

Det er registrert knirk på soverom 1. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet fra byggeår. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon

TG 1 Overflate himling

Det ble stedvis registrert riss/sprekker i overganger mellom vegger/himlinger. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper

Innvendig trapper med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje - 2. Etasje - 3. Etasje

TG 1	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På 10 tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	3. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i loftstuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at loftstuen er det rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På 10 tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling (hovedsak på side mot terrasse). Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen da musebånd ikke står i spenn mot ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Utbedring bør påregnes.

Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør av tre fra byggeår. Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Takvinduer med karmer/ramme av plast (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Takvinduer

TG 1	Takvinduer	Det var snødekkede flater på yttertaket på befaringsdagen, og innsettingsdetaljer rundt takvinduer er derfor ikke undersøkt. Det ble ikke registrert åpenbare tegn til fuktproblematikk, kondensering eller andre avvik. Takvinduer er en risikokonstruksjon som krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TG 2	Ytterdører og omramming	Ytterdør har løse/slitte tettelister rundt karm. Selger opplyser at ytterdøren skal skiftes.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av ukjent materiale. Renner og nedløp i metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp	
TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TGIU	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.



Tekking (med tilhørende beslag) - Snødekket yttertak

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 29 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Synlige terrassebord viser noe tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet terrassens oppbygning samt snødekkede flater, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.



Konstruksjon og fundamenter - Delvis snødekket terrasse

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

TG 1	Grunnmur og fundament	Det ble registrert skade på sementbasert plate på ringmur. Forholdet vurderes til å ikke kreve tiltak og avviket er vurdert til å være av estetisk karakter.



Grunnmur og fundament - Skade på ringmur

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår. Det er utført noe oppgraderinger/utskiftninger i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ukjent. Eier er usikker på om alle arbeider som er utført har tilstrekkelig dokumentasjon/samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på soverom 1.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år. Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. 3.etasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende (takvinduer er ikke godkjent). Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

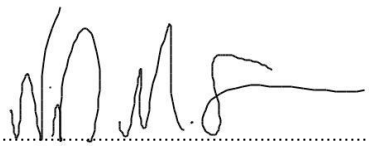
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

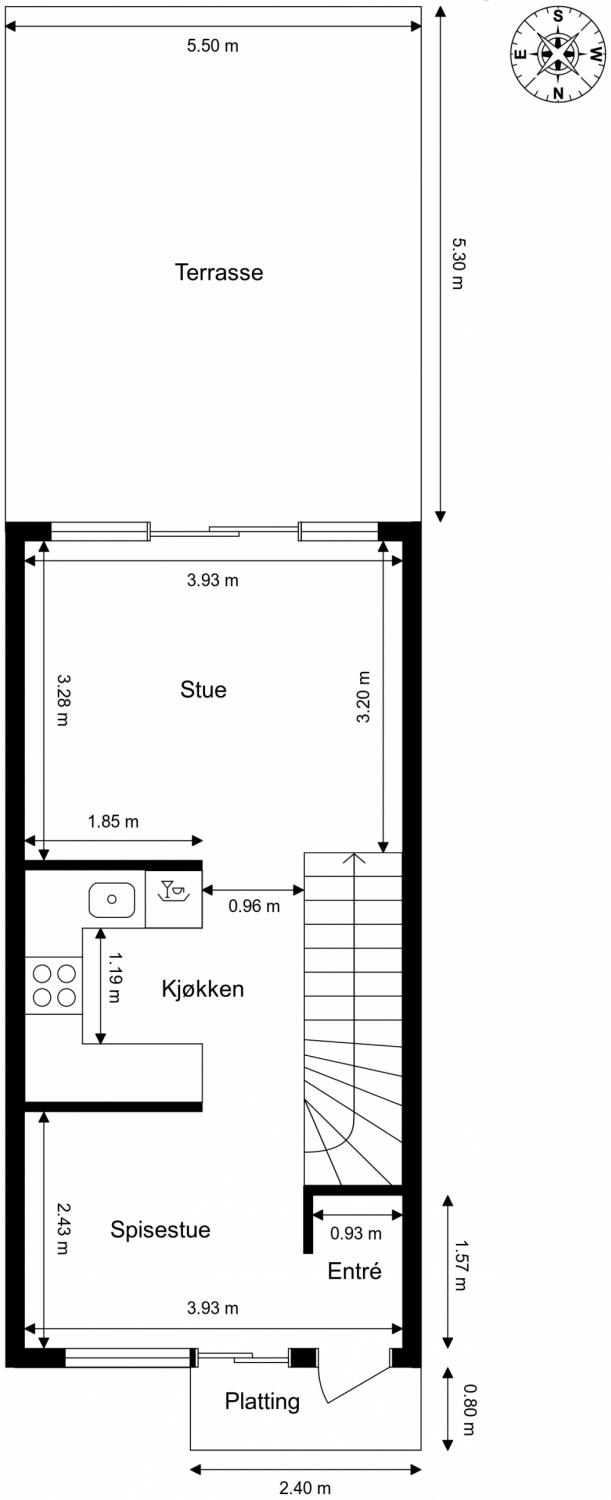


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

Strandtunet 89, 3414 LIERSTRANDA

Rekkehus - 1. Etasje



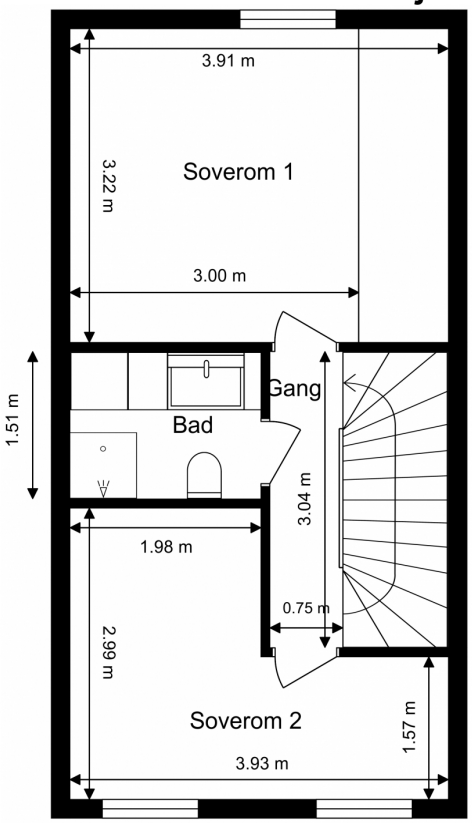
Ordernr. 15079485

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Strandtunet 89, 3414 LIERSTRANDA

Rekkehus - 2. Etasje



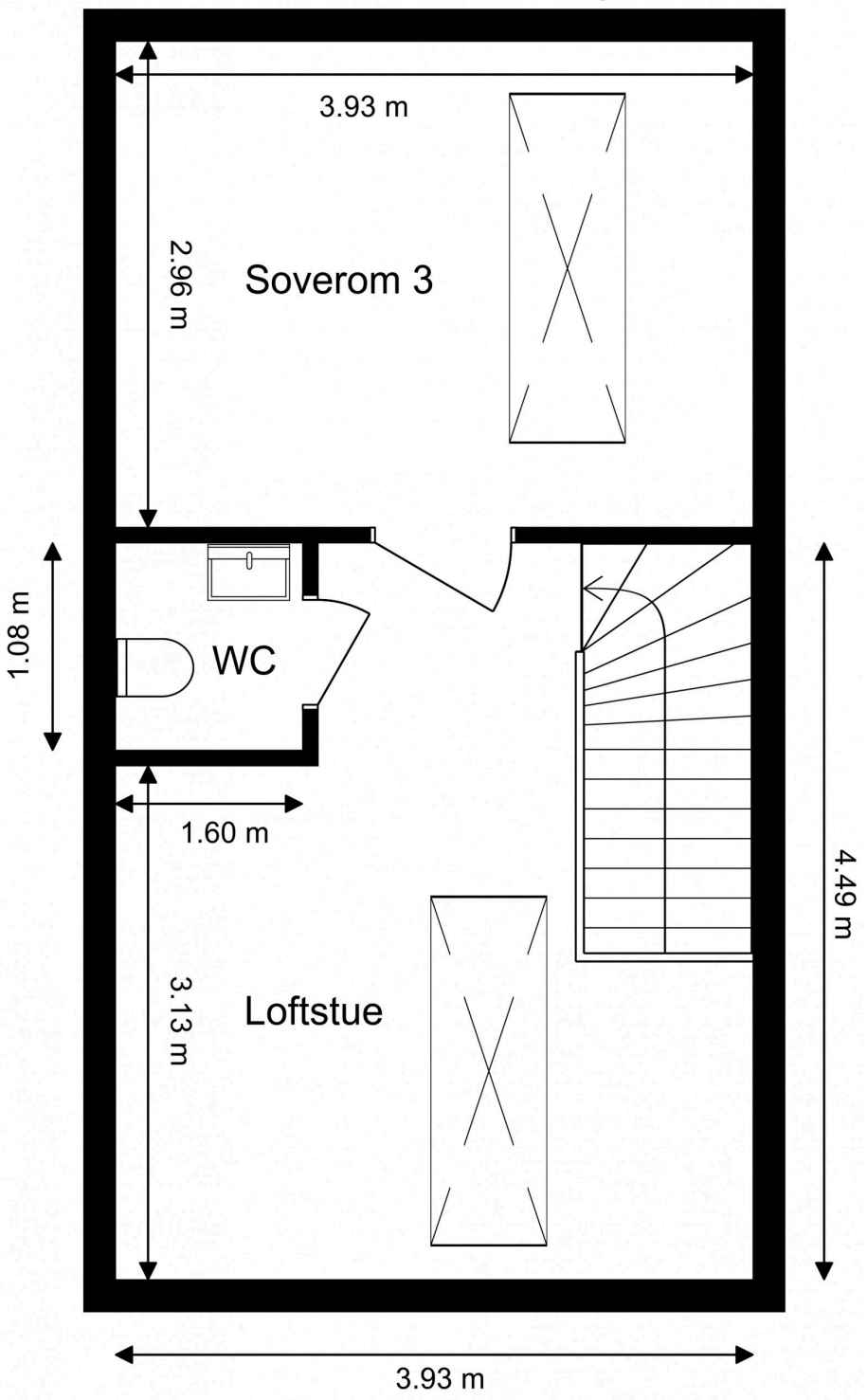
Ordernr. 15079485

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Strandtunet 89, 3414 LIERSTRANDA

Rekkehus - 3. Etasje



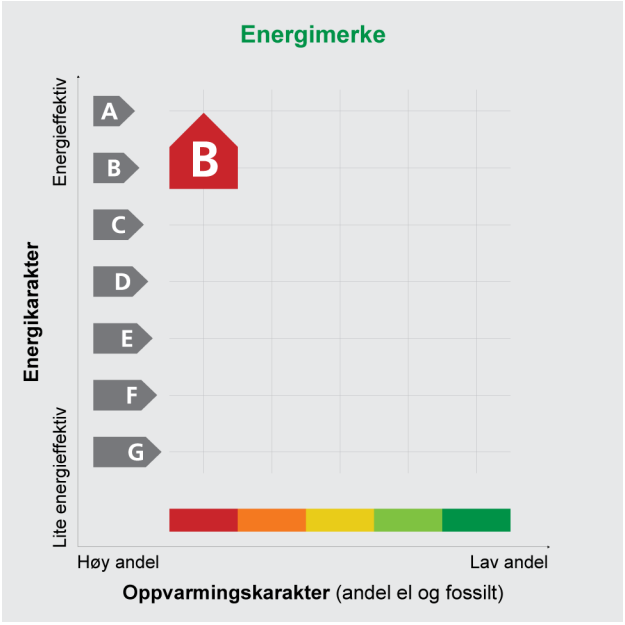
Ordernr. 15079485

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ENERGIATTEST

Adresse	Strandtunet 89
Postnr	3414
Sted	Lier
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	18
Bnr.	150
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-822520
Dato	06.10.2017



Eier	Solberg, Karoline
Innmeldt av	Sondre Skree

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandtunet 89
Postnr/Sted: 3414 Lier
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.10.2017 11:59:51
Energimerkenummer: A2017-822520
Ansvarlig for energiattesten: Solberg, Karoline
Energimerking er utført av: Sondre Skree

Gnr: 18
Bnr: 150
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

V E D T E K T E R
for
eierseksjonssameiet Frydenlund Hage

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 19.05.25.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frydenlund Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.10.2008.

2 Eiendommen

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Tomten og bebyggelsen på eiendommen med gnr 18 bnr 150 i Lier kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved seksjoneringsbegjæring. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameieandelens størrelse er fastsatt på grunnlag av innbyrdes areal målt etter BRA.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Carporter/sportsboder
- Private uteareraler

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonseier (e) som eier mark/uteareal skal kunne legge platting, heller, brostein, betong etc. uten å søke styret om lov.

Seksjonseier som har hekk, kan ha maks. høyde 2 meter på hekk.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 *Generelt*

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål. Videre har han rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arbeid og/eller installasjoner på bygning kan ikke finne

sted uten at dette på forhånd er skriftlig avtalt med styret i sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2 *Elbil og lading*
Seksjonseiere som ønsker å etablere ladepunkt i carport må gjøre dette via sameiets valgte leverandør. Kostnader vedrørende installasjon av ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere ladeboks utenfor egen carport.

4.3 *Husordensregler*
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater og innvendig overflater på balkong/terrasser.
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk jevnlig og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for vannlekkasje.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder sprinkleranlegg. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Som buffer for eventuelle uforutsette kostnader skal sameiet ha minimum 10.000 kr per seksjon i arbeidskapital.

7 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a' konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til TV/Internett fordeles likt pr. bruksenhet.

7.1
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi dersom reglene i gjeldende lov tillater det. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

7.2 *Tilkoblinger som belaster felles strømnett*
Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter frysere, kjøleskap eller panelovner etc. Ved tilkoblinger som belaster felles strømnett må seksjonseiere inngå kontrakt for betaling av strøm med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Den eventuelle kontrakten vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk.

8 Korttidsutleie

Korttidsutleie er begrenset til 90 døgn per år. Korttidsleie som kan karakteriseres som næringsvirksomhet er ikke tillatt.

9 Lovbestemt ervervsbegrensning

jf. Eierseksjonsloven § 23 første, andre og tredje ledd, kan kun en person, dennes nærstående og selskap som eies av vedkommende bare erverve to boligseksjoner totalt. Hva som regnes som nærstående personer og virksomheter følger av definisjonene i aksjeloven § 1-5 jfr. § 1-3. Dersom man erverver en boligseksjon i strid med forbudet, vil styret kunne pålegge erververen å selge seksjonen.

10 Forsikring

Eiendommen og bygningene er fullverdiforsikret. Sameiet setter som forutsetning for bruk av denne forsikringen at forsikringsselskapet står ansvarlig for gjenoppretting. Kontantoppgjør aksepteres derfor i utgangspunktet ikke. Sameiet må ha et ansvarlig selskap å komme tilbake til dersom skaden skulle ha uventede følger og dersom naboer skulle få problemer med det samme skadeområdet på et senere tidspunkt.

10.1 *Egenandel forsikring*
Ved bruk av Sameiets bygningsforsikring grunnet skadesaker som knytter seg til den enkeltes bruksenhet, så vil kostnaden for egenandel tilfalle seksjonseier.

Sameiet vil betale fakturaen for egenandel til forfall, for så å viderefakturere seksjonseier.

11 Ansvaret utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

12 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

13 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

a. Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

b. Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

c. Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det 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 dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

d. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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, bortleie 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) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

e. Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

f. Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 10.2.

14 Styret

g. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

h. Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlem.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

i. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 2 av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

j. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

k. Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

15 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. esl § 40.

16 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

18 Mislighold

a. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

b. Krav om fravikelse (utkastelse)

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 etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

19 Generelle Plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

TRIVSELSREGLER

FOR

FRYDENLUND HAGE SAMEIE

Sist endret på årsmøte 19.05.25

1. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i nedenfornevnte husordensregler, som er vedtatt 14. September 2009. Sameieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Styret i sameiet kan påtale overtredelse av bestemmelsene.

2. Hensyn til andre

   Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i felleskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

   Arbeid som medfører støy, skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

   Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 – 47 og nummer 97 – 119.

3. Sykler, barnevogner etc. må plasseres slik at det ikke er til hinder og sjenanse.

4. Parkering

   Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

   Det er ikke tillat å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller tilhengere.

   Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gleder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

5. Sameierne skal vise forsiktighet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stoffer og levende lys. Brannfarlig materiell, for eksempel bensinkanner er ikke tillatt å oppbevare i carport. Den enkelte sameier plikter å påse at leiligheten har minst en brannvarsler i hver etasje og minst et brannslukningsapparat som fungerer. Utstyr og batterier skal byttes/vedlikeholdes etter produsentens spesifikasjoner. Styret anbefaler som en rutine å bytte røykvarsler hver 10. år, bytte av batteri en gang i året og snu pulverapparat på hodet 2 ganger i året.

6. Husdyr i Sameiet

   Det er lov med husdyr i sameiet.

   Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

7. Lyspærer i inngangspartiene skiftes av hver enkelt beboer og betales av denne/de som deler inngangspartiet.

8. Regler for avfallshåndtering.

   Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering.
   1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle, har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
   2. Større gjenstander som møbler, elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
   3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

      Utover det så oppfordrer styret beboerne til å våre flinke til å kildesortere.

9. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt og lignende på eiendommen.

   Antenner, parabolantenner og varmepunkter e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

   Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt og endre/skifte utendørsbelysning.

   Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

   Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Levegg skal være av merke Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

   Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

   Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisefargene vi har, dvs lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

   Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

10. Utleie i Sameiet.

    Seksjonseier har ansvaret for at leietager forholder seg til regler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e- post til leietager(e) i appen «Bonabo».

11. Lading av el-bil/hybrid og andre elektroniske kjøretøy

    Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles ladeanlegg.

12. Grilling er tillatt så fremt det skjer med gass-, elektrisk- eller kulegrill (kullgrill). Grill som benytter kull er ikke tillatt der underlaget er av treverk. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal skje på en hensynsfull måte, uten sjenanse for naboer. På grunn av brannfare skal grillen plasseres i god avstand fra vegger, veggskiller og annet brennbart materiale.

13. Filter til ventilasjonsanleggene skal skiftes minst 1 gang pr år, og bekostes av eier.



INNKALLING 2025

Frydenlund Hage

Mandag 19.05.2025 kl. 18:00
Gildehallen, Lier

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Frydenlund Hage

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Gildehallen, Lier

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensregler
- 5.2 Vedtektsendring punkt 4.2
- 5.3 Vedtektsendring punkt 7.2
- 5.4 Nytt punkt i vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret foreslår følgende endringer i "Husordensreglene":

"Husordensregler" foreslås endret til "Trivselsregler".

Punkt 2:

1. Hensyn til andre

Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i fellesskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

Arbeid som medfører støy skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 - 47 og nummer 97 - 119.

Punkt 4:

1 Parkering

Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager

sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

Det er ikke tillatt å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller tilhengere.

Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gjelder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

Punkt 6:

1. Husdyr i sameiet

Det er lov med husdyr i sameiet.

Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

Punkt 8:

1. Regler for avfallshåndtering

Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering:

1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
2 . Større gjenstander som møbler elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

Utover det så oppfordrer styret beboerne til å være flinke til å kildesortere.

Punkt 9:

1. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt eller lignende på eiendommen.

Antenner, parabolantenner, varmepumper e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt å endre/skifte utendørsbelysning.

Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Leveggen skal være av merket Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisfargene vi har, dvs. lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

Punkt 10:

1. Utleie i Sameiet

Seksjonseier har ansvaret for at leietagere forholder seg til husordensregler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e-post på leietager(e) i appen "Bonabo".

Nytt punkt foreslås:

Punkt 11

1. Lading av el-bil/hybid og andre elektroniske kjøretøy

Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles lade-anlegg.

Vedlagt følger "Husordensregler for Frydenlund Hage Sameie" sist vedtatt på årsmøte i 2023.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes.

Styrets innstilling: Husordensregler endrer navn til Trivselsregler

Endringer som er foreslått godkjennes.

5.2 Vedtektsendring punkt 4.2

Styret foreslår å endre punkt 4.2 i vedtektene.

Punkt 4.2 Elbil og lading slik det står i dag:

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt som kobles til felles strømnett må søke styret skriftlig om dette før innstallering. Styret kan ikke nekte den enkelte seksjonseier en slik installasjon uten saklig grunn. Det vises til punkt 7.2 i vedtektene angående kostnader og avtaler knyttet til installasjon, vedlikehold og bruk av lader. Det er ikke tillatt med lading av elbil eller hybridbil i vanlig stikkontakt. Strømnettet i sameiet er ikke er beregnet for slik bruk og medfører risiko for brann og elektrisk sjokk.

Forslag til endring:

4.2 Elbil og lading

Seksjonseiere som ønsker å etablere ladepunkt i carport må gjøre dette via sameiets valgte leverandør. Kostnader vedrørende installasjon av ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere ladeboks utenfor egen carport.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling: Endring av vedtekter godkjennes.

5.3 Vedtektsendring punkt 7.2

Styret foreslår å endre punkt 7.2 i vedtektene.

Punkt 7.2 slik det står i dag:

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter blandt annet ladebokser til elbil/hybridbil, fryser, kjøleskap eller panelovner. Seksjonseier må enten montere egen strømmåler eller inngå kontrakt for betaling av strøm. Eventuell kontrakt vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk. Dette beregnes av sameiets styre. Kostnader vedrørende montering og vedlikehold av strømmåler og/eller ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

7.2 Tilkoblinger som belaster felles strømnett.

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter frysere, kjøleskap, eller panelovner etc. Ved tilkoblinger som belaster felles strømnett må seksjonseier inngå kontrakt for betaling av strøm med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Den eventuelle kontrakten vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

5.4 Nytt punkt i vedtektene

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i vedtektene som omhandler kostnad for egenandel ved bruk av Sameiets bygningsforsikring.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

10.1 - Egenandel forsikring

Ved bruk av Sameiet bygningsforsikring grunnet skadesaker som knytter seg til den enkelte bruksenhet, så vil kostnaden for egenandel tilfalle seksjonseier.

Sameiet vil betale fakturaen for egenandel til forfall, for så å viderefakturere seksjonseier.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Smerud
Styremedlem, Brit Hennum
Styremedlem, Camilla Martinsen
Styremedlem, Kristine Nordheim Jensen
Varamedlem, Daniel Røine
Varamedlem, Maurits Lyder Jacobsen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Brit Hennum er på valg, stiller til gjenvalg.
Kristine Nordheim Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.
Camilla Martinsen er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Styret har besluttet å endre styresammensetningen fra 3 styremedlemmer til 2 styremedlemmer, derfor skal det kun velges inn 2 nye medlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Brit Hennum velges til styremedlem for 1 år.
Kristine Nordheim Jensen velges som styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Brit Hennum velges til styremedlem for 1 år.
Kristine Nordheim Jensen velges til styremedlem for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Maurits Lyder Jacobsen er på valg, stiller til gjenvalg.
Daniel Røine er på valg, stiller ikke til gjenvalg.
Camilla Martinsen stiller valg.
Wivian Stokke stiller til valg

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges av årsmøteforsamlingen.

6.3 Valg av valgkomite

Kristin Bævre er på valg og stiller til valg.
Guro Skotland er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kristin Bævre velges til medlem av valgkomitéen i ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 017 479**	**983 174**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	574 972	34 305
Tilbakeføring av avskrivning	1 505	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-135 438	0
B. Endring arbeidskapital	**441 039**	**34 305**
C. Arbeidskapital	**1 458 518**	**1 017 479**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 613 744	1 151 759
Kortsiktiggjeld	-155 226	-134 281
C Arbeidskapital	**1 458 518**	**1 017 479**

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

Resultatregnskap 2024 Frydenlund Hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 470 644	2 330 996	2 428 680	2 586 312
Sum leieinntekt		**2 470 644**	**2 330 996**	**2 428 680**	**2 586 312**
Sum inntekt		**2 470 644**	**2 330 996**	**2 428 680**	**2 586 312**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	1 505	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		70 909	68 559	75 000	66 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	151 818	128 295	127 200	137 500
Kommunale avgifter/renovasjon		228 689	193 082	221 600	248 020
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	25 643	5 938	6 200	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 759	4 821	8 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	270 098	944 548	863 500	815 000
Revisjonshonorar		6 978	6 664	6 500	7 200
Forretningsførerhonorar		93 575	88 781	94 000	89 000
Andre honorar	8	17 275	18 458	30 700	3 000
Kontorkostnad		25	300	0	5 000
TV/bredbånd		539 280	519 480	503 280	568 080
Kontingenter og gaver		430	1 950	0	1 500
Forsikringer		407 264	226 260	352 290	468 355
Andre kostnader	9	11 437	3 719	4 000	5 000
Sum kostnad		**1 942 783**	**2 324 953**	**2 406 370**	**2 556 755**
Driftsresultat		**527 862**	**6 043**	**22 310**	**29 557**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 111	28 262	20 000	0
Netto finansposter		**-47 111**	**-28 262**	**-20 000**	**0**
Årsresultat		**574 972**	**34 305**	**42 310**	**29 557**
Overført sameiekapital		574 972	34 305	0	0
SUM OVERFØRINGER		**574 972**	**34 305**	**0**	**0**

Balanse 2024 Frydenlund Hage

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	133 934	1
Sum anleggsmidler		**133 934**	**1**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 622	6 152
Andre kortsiktige fordringer		17 958	83
Forskuddsbetalte kostnader		117 102	101 825
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 475 062	1 043 700
Sum omløpsmidler		**1 613 744**	**1 151 759**
SUM EIENDELER		**1 747 678**	**1 151 760**

Balanse 2024 Frydenlund Hage

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 592 452	1 017 480
Sum opptjent egenkapital		**1 592 452**	**1 017 480**
Sum egenkapital	**10**	**1 592 452**	**1 017 480**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 520	0
Leverandørgjeld		139 857	125 989
Annen kortsiktig gjeld		7 849	8 292
Sum kortsiktig gjeld		**155 226**	**134 281**
Sum gjeld		**155 226**	**134 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 747 678**	**1 151 760**

Sted:_____ Dato:_____

Christian Smerud Styreleder	Kristine Nordheim Jensen Styremedlem	Brit Hennum Styremedlem

Camilla Martinsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 60 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 18 b.nr 150 i Lier kommune. Eiertomt på 12 446,4 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr.SP2852570

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 908 036	1 798 416
3614 Leietillegg ladestrøm	14 500	27 500
3615 Leietillegg bodstrøm	1 800	1 800
3618 Elbil lading	21 428	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	524 880	503 280
Sum	**2 470 644**	**2 330 996**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Møbler	Lamper i fellesgarasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1	0
Årets tilgang :	0	135 438
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1	135 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 505
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1	133 933
Årets avskrivninger :	0	1 505
Anskaffelsesår :	2020	2024
Antatt levetid i år :		15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	84 570	61 782
6392 Containerleie/tømming	3 935	4 013
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	63 313	62 500
Sum	**151 818**	**128 295**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og E-post	25 643	5 938
Sum	**25 643**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 675	3 148
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 790	1 314
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	209	229
6552 Driftsmateriell	85	130
Sum	**3 759**	**4 821**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	63 674	0
6603 Vedlikehold elektro	77 192	244
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 087	3 375
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	56 309
6630 Egenandel forsikring	10 000	70 000
6641 Malerarbeider	239	814 620
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	60 264	0
6648 Vedlikehold dører og porter	57 643	0
Sum	**270 098**	**944 548**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 900	958
6730 Teknisk honorar	14 375	0
6750 Vakthold	0	17 500
Sum	**17 275**	**18 458**

Konto 6714 gjelder Usbl, Ekstra ordinært årsmøte.
Konto 6730 gjelder Usbl, Prosjekt Taksjekk med drone
.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 600	0
7720 Årsmøte	4 375	2 000
7770 Betalingskostnader	987	998
7773 Omkostninger innkreving	2 475	721
Sum	**11 437**	**3 719**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 017 480	574 972	1 592 452
Sum opptjent egenkapital	**1 017 480**	**574 972**	**1 592 452**
Sum egenkapital	**1 017 480**	**574 972**	**1 592 452**

Resultat og balanse med noter for Frydenlund Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frydenlund Hage

Styreleder	Christian Smerud (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Camilla Martinsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kristine Nordheim Jensen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Brit Hennum (sign.)	19.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Frydenlund Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Hage som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: TW42Q-S26MD-CK837-HIB23-YJEFX-VC2AG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TW42Q-S26MD-CK837-HIB23-YJEFX-VC2AG

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."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 11:36:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TW42Q-S26MD-CK837-HIB23-YJEFX-VC2AG

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.

Årsmelding 2024 - Frydenlund Hage

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Smerud
Styremedlem, Brit Hennum
Styremedlem, Camilla Martinsen
Styremedlem, Kristine Nordheim Jensen
Varamedlem, Daniel Røine
Varamedlem, Maurits Lyder Jacobsen

Styret i Frydenlund Hage består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Frydenlund Hage er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Frydenlund Hage ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 994549545

Frydenlund Hage består av 60 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Frydenlund Hage er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2852570. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Frydenlund Hage bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024

1. Ferdigstillelse av ny infrastruktur angående el-bil lading.

2. Megling i nabokonflikter

3. Utbedring av elektriske anlegget i carporter mot nord. Ryddet opp i gammelt og utbedret anmerkninger fra el-tilsyn.

4. Fulgt opp avtaler vedrørende vinter og sommer vedlikehold. (snøbrøyting og klipping av gress og hekker)

5. Utbedring av lys i sameiet. Skiftet ut samtlige lys inn i carporter. Nye lys på renovasjonsbygget. Nye utelamper på carporter i nord for bedre belysning. Dette vil fortsette i 2025.

6. Avholdt fortløpende styremøter for å sikre oss kvalitet, og at vi får fulgt opp sameiet så godt som overhodet mulig.

7. Opprettet sparekonto, og avsatt penger der. Dette for bedre rente, og enklere oversikt over midler tilhørende sameiet.

8. Skiftet til digital vedlikeholdsplan hos USBL. Dette for å få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdskostnader, og for å sikre best mulig notoritet og oversikt.

9. Fulgt opp "bevar HMS" og sørget for å følge de lover og plikter vi har. Revidert brannvernregler og utlevert laminert utgave til samtlige seksjoner.

10. Gjennomført sprinkel-test i sameiet.

11. Gått igjennom forsikringen til sameiet, og sjekket opp mot andre selskaper.

12. Avholdt vår og høst dugnad.

13. Laget ramme-avtale med Vik Elektriske for hele sameiet og beboere.

14. Gjort vedlikehold på tak, og renset samtlige takrenner. Skiftet ut ødelagte takstein, samt fjernet mose. Gjort av USBL Bo Service.

15. Gjort vedlikehold og sjekk av samtlige ytterdører. Inngått avtale for utskiftning av ytterdører i nr. 49-67.

16. Utarbeidelse av budsjett for 2025.

17. Svart på diverse henvendelser fra beboere på epost og telefon. Styret har satt seg som mål å besvare henvendelser på epost innenfor 2-3 virkedager.

18. Revidert husordensregler og vedtekter.

19. Sett på muligheten for nedgravd renovasjon, og kostander rundt dette.

Planer for 2025

1. Avholde vår og høst dugnad.

2. Skifte ytterdører i nr. 49-67

3. Ferdigstillelse av lys og det elektriske i sameiet

4. Fjerne mose fra tak på carporter

5. Utføre vedlikehold ihh til vedlikeholdsplan.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

FRYDENLUND HAGE SAMEIE

Sist endret på årsmøte 26.april 2023

1. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i nedenfornevnte husordensregler, som er vedtatt 14. September 2009. Sameieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Styret i sameiet kan påtale overtredelse av bestemmelsene.

2. A - Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Dette gjelder særlig mellom 23:00 og 07:00. Enhver beboer plikter å utvise hensyn til fellesskapet og de øvrige beboerne ved bruk av fellesarealet. Beboerne skal i fellesskap holde fellesarealene ryddig og i orden.

   B - Arbeid som medfører støy skal varsles til naboer. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.

   C – Det er ikke tillatt med klipping av hekk eller plen på søndager.

3. Sykler, barnevogner etc. må plasseres slik at det ikke er til hinder og sjenanse.

4. A - Biler og andre kjøretøy skal bare parkeres i carportene og på anviste parkeringsplasser*, slik at man ikke er til hinder for eventuelle utrykningskjøretøy eller annen trafikk.* For ikke å forhindre/vanskeliggjøre utkjøring fra carportene, må biler som parkeres utenfor carportene parkeres på gjesteparkeringen.

   B - Det er ikke tillatt å parkere båt, campingvogner, hengere på felles gjesteparkering i mer enn 1 uke, dersom ikke skriftlig avtale er inngått med styret.

   C - Det er ikke lagt til rette for vask av motorisert kjøretøy, båt eller campingvogn i sameiet på grunn av mangel på godkjent, forskriftsmessig avløpsanlegg.

5. Sameierne skal vise forsiktighet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stoffer og levende lys. Brannfarlig materiell, for eksempel bensinkanner er ikke tillatt å oppbevare i carport.
   Den enkelte sameier plikter å påse at leiligheten har minst en brannvarsler i hver etasje og minst et brannslukningsapparat som fungerer. Utstyr og batterier skal byttes/vedlikeholdes etter produsentens spesifikasjoner. Styret anbefaler som en rutine å bytte røykvarsler hver 10. år, bytte av batteri en gang i året og snu pulverapparat på hodet 2 ganger i året.

6. Det er lov med husdyr i sameiet. Sameiere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd, da det er båndtvang på vårt fellesområde hele året.

   Hunder skal heller ikke bindes utendørs på verandaer, hageparsell etc., uten at den ansvarlige for hunden befinner seg i nærheten, slik at bjeffing kan forhindres/stoppes.

   Det er ikke tillatt å lufte hunder på fellesområdene, dette inkluderer også carportene. Ekskrementer som skulle komme på fellesområdene må fjernes av den ansvarlige for hunden med en gang. Overtredelse av denne bestemmelse kan påtales av samtlige beboere. Ved gjentatte overtredelser kan styret gi den aktuelle sameier en skriftlig advarsel, da dette anses som brudd på ordensreglene.

7. Lyspærer i inngangspartiene skiftes av hver enkelt beboer og betales av denne/de som deler inngangspartiet.

8. Sameierne oppfordres til å følge gjeldende regler når det gjelder avfallshåndtering. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis til beholderne er tømt. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

9. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt og lignende på eiendommen. Antenner og parabolantenner e.l. må godkjennes av årsmøtet. Partytelt kan brukes, men kan ikke stå permanent. Pergola er ikke tillatt. Det er ikke tillatt og endre/skifte utendørsbelysning. Julebelysning i forhold til for eksempel utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende. Belysningen bør fjernes senest 01.03.

   Seksjonseiere kan sette opp eget dørskilt og flaggholder uten å søke styret.

   Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere for egen regning levegg fra Maxbo, merket Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne type levegg skulle gå ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.
   Markiser skal være av samme farge som de resterende markisene.
   Leiligheter på 65 m2 som ønsker å skjerme terrasse-rekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisefargene vi har, dvs lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

   Merking av postkasser skal være ensartet i sameiet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret med dymolapp

10. Ved utleie av leilighet, plikter eier å informere styret om hvem som leier med navn, telefon og e-post. Eier skal informere leietaker om husordensregler, vedtekter og generell informasjon om styret, leverandøroversikt og hvor stoppekran ute er til den aktuelle leilighet.

11. Grilling er tillatt så fremt det skjer med gass-, elektrisk- eller kulegrill (kullgrill). Grill som benytter kull er ikke tillatt der underlaget er av treverk. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal skje på en hensynsfull måte, uten sjenanse for naboer. På grunn av brannfare skal grillen plasseres i god avstand fra vegger, veggskiller og annet brennbart materiale.

12. Filter til ventilasjonsanleggene skal skiftes minst 1 gang pr år, og bekostes av eier.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Frydenlund Hage mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Gildehallen, Lier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Smerud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret foreslår følgende endringer i "Husordensreglene":

"Husordensregler" foreslås endret til "Trivselsregler".

Punkt 2:

1. Hensyn til andre

Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i fellesskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

Arbeid som medfører støy skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 - 47 og nummer 97 - 119.

Punkt 4:

1 Parkering

Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

Det er ikke tillatt å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller

tilhengere.

Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gjelder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

Punkt 6:

1. Husdyr i sameiet

Det er lov med husdyr i sameiet.

Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

Punkt 8:

1. Regler for avfallshåndtering

Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering:

1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
2 . Større gjenstander som møbler elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

Utover det så oppfordrer styret beboerne til å være flinke til å kildesortere.

Punkt 9:

1. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt eller lignende på eiendommen.

Antenner, parabolantenner, varmepumper e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt å endre/skifte utendørsbelysning.

Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Leveggen skal være av merket Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisfargene vi har, dvs. lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

Punkt 10:

1. Utleie i Sameiet

Seksjonseier har ansvaret for at leietagere forholder seg til husordensregler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e-post på leietager(e) i appen "Bonabo".

Nytt punkt foreslås:

Punkt 11

1. Lading av el-bil/hybid og andre elektroniske kjøretøy

Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles lade-anlegg.

Vedlagt følger "Husordensregler for Frydenlund Hage Sameie" sist vedtatt på årsmøte i 2023.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vedtektsendring punkt 4.2

Styret foreslår å endre punkt 4.2 i vedtektene.

Punkt 4.2 Elbil og lading slik det står i dag:

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt som kobles til felles strømnett må søke styret skriftlig om dette før innstallering. Styret kan ikke nekte den enkelte seksjonseier en slik installasjon uten saklig grunn. Det vises til punkt 7.2 i vedtektene angående kostnader og avtaler knyttet til installasjon, vedlikehold og bruk av lader. Det er ikke tillatt med lading av elbil eller hybridbil i vanlig stikkontakt. Strømnettet i sameiet er ikke er beregnet for slik bruk og medfører risiko for brann og elektrisk sjokk.

Forslag til endring:

4.2 Elbil og lading

Seksjonseiere som ønsker å etablere ladepunkt i carport må gjøre dette via sameiets valgte leverandør. Kostnader vedrørende installasjon av ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere ladeboks utenfor egen carport.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring punkt 7.2

Styret foreslår å endre punkt 7.2 i vedtektene.

Punkt 7.2 slik det står i dag:

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter blandt annet ladebokser til elbil/hybridbil, fryser, kjøleskap eller panelovner. Seksjonseier må enten montere egen strømmåler eller inngå kontrakt for betaling av strøm. Eventuell kontrakt vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk. Dette beregnes av sameiets styre. Kostnader vedrørende montering og vedlikehold av strømmåler og/eller ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

7.2 Tilkoblinger som belaster felles strømnett.

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter frysere, kjøleskap, eller panelovner etc. Ved tilkoblinger som belaster felles strømnett må seksjonseier inngå kontrakt for betaling av strøm med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Den eventuelle kontrakten vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.4 Nytt punkt i vedtektene

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i vedtektene som omhandler kostnad for egenandel ved bruk av Sameiets bygningsforsikring.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

10.1 - Egenandel forsikring

Ved bruk av Sameiet bygningsforsikring grunnet skadesaker som knytter seg til den enkelte bruksenhet, så vil kostnaden for egenandel tilfalle seksjonseier.

Sameiet vil betale fakturaen for egenandel til forfall, for så å viderefakturere seksjonseier.

Vedtak:
Vedtektsendring godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Brit Hennum er på valg, stiller til gjenvalg.
Kristine Nordheim Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.
Camilla Martinsen er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Styret har besluttet å endre styresammensetningen fra 3 styremedlemmer til 2 styremedlemmer, derfor skal det kun velges inn 2 nye medlemmer til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Brit Hennum for 1 år.

Valgt ble: Kristine Nordheim Jensen for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Maurits Lyder Jacobsen er på valg, stiller til gjenvalg.
Daniel Røine er på valg, stiller ikke til gjenvalg.
Camilla Martinsen stiller valg.
Wivian Stokke stiller til valg

Vedtak:
Valgt ble: Maurits Lyder Jacobsen for 1 år.

Valgt ble: Wivian Stokke for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kristin Bævre er på valg og stiller til valg.

Guro Skotland er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Bævre for 1 år.

Protokoll for Frydenlund Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Christian Smerud (sign.)	20.05.2025

Lier kommune
Planseksjonen

RVS AS

Elektroveien 9
3300 HOKKSUND

Vår ref: LAT/2007/1754 Deres ref: Lier 19.12.2011

FERDIGATTEST

(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	18/150
Byggested	Strandtunet 89 - 95, 3400 LIER
Tiltakshaver	Frydenlund Prosjekt 2 AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Rekkehus,
Vannmålernr	70114596, 70114595, 70114598, 70114590
Vedtak (dato)	17.07.2007
Vedtak (saksnr)	909/2011
Deres søknad	09.11.2011

- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Kontroll ansvarlig foretak har ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

19.12.2011

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Leif Arne Torbjørnsen
Byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 11.02.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Strandtunet 89, 3414 LIERSTRANDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	5 028,32 kr
Vann	3 842,38 kr
Sum	**8 870,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr	0,00 kr
					Sum	**3 340,75 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 11.02.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Strandtunet 89, 3414 LIERSTRANDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
70114596	1350	30.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	68

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Strandtunet 89, 3414 Lierstranda**						

1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

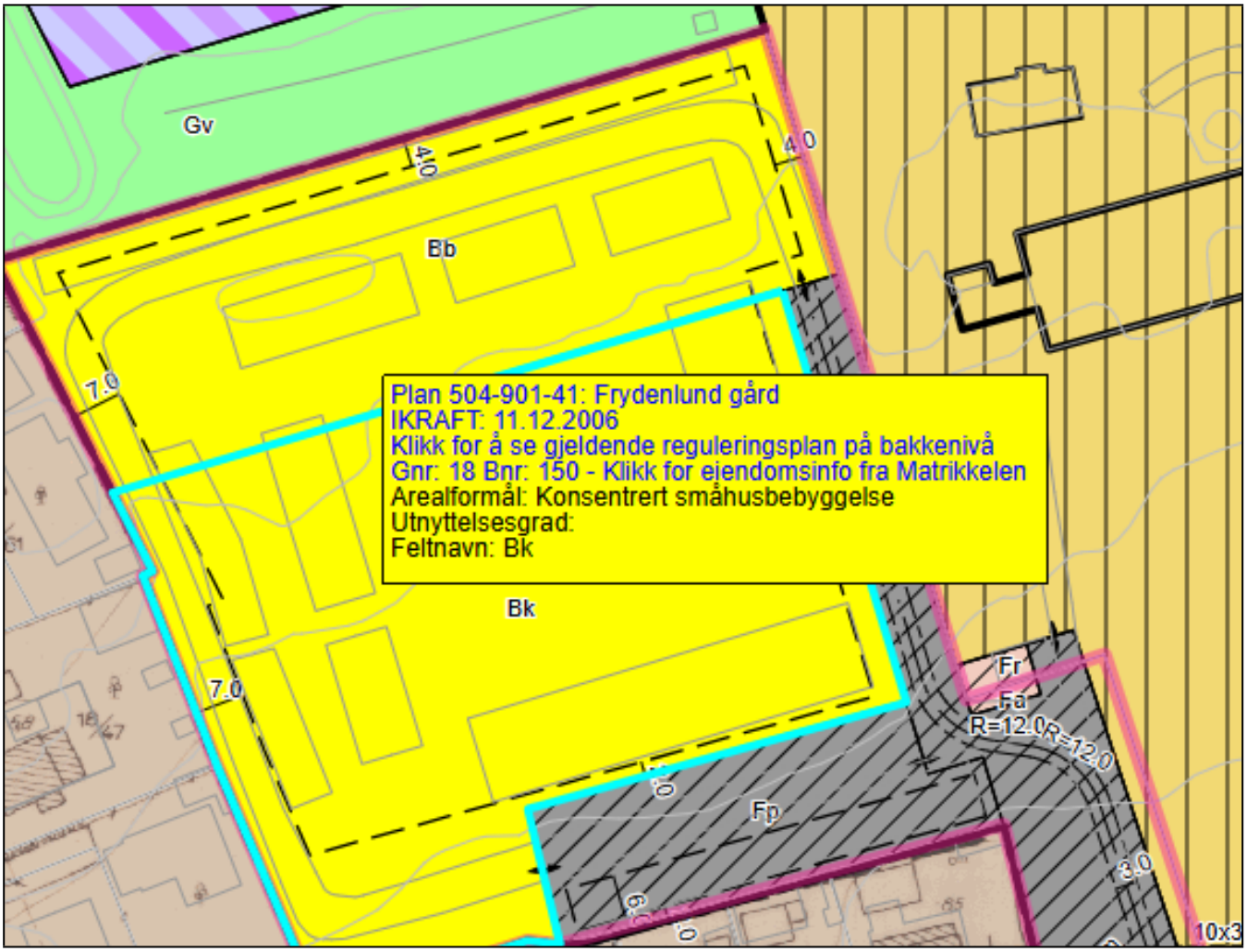
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bruksnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Strandtunet 89, 3414 Lierstranda**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

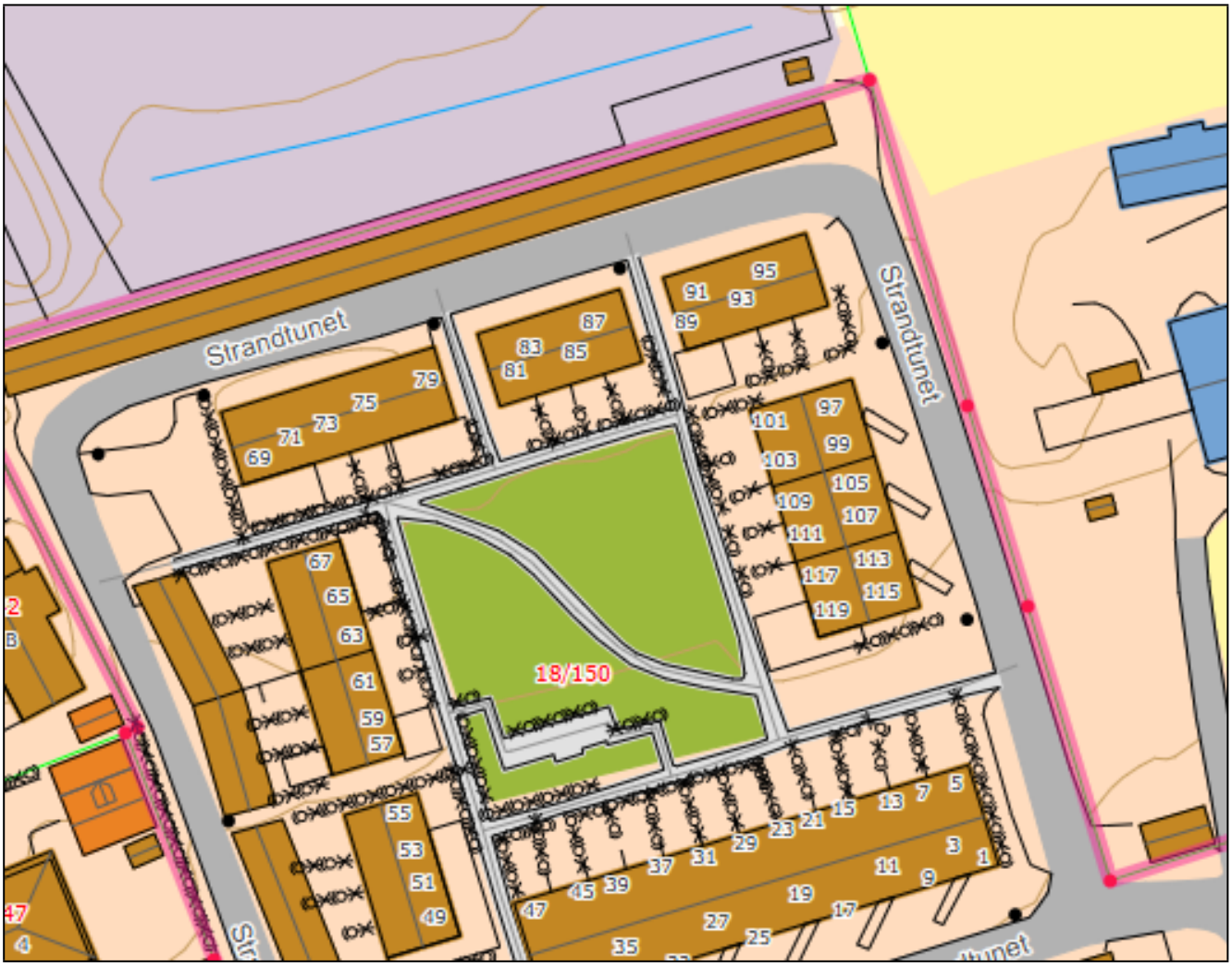
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bruksnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Strandtunet 89, 3414 Lierstranda**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

LIER KOMMUNE
Postboks 205
3401 Lier

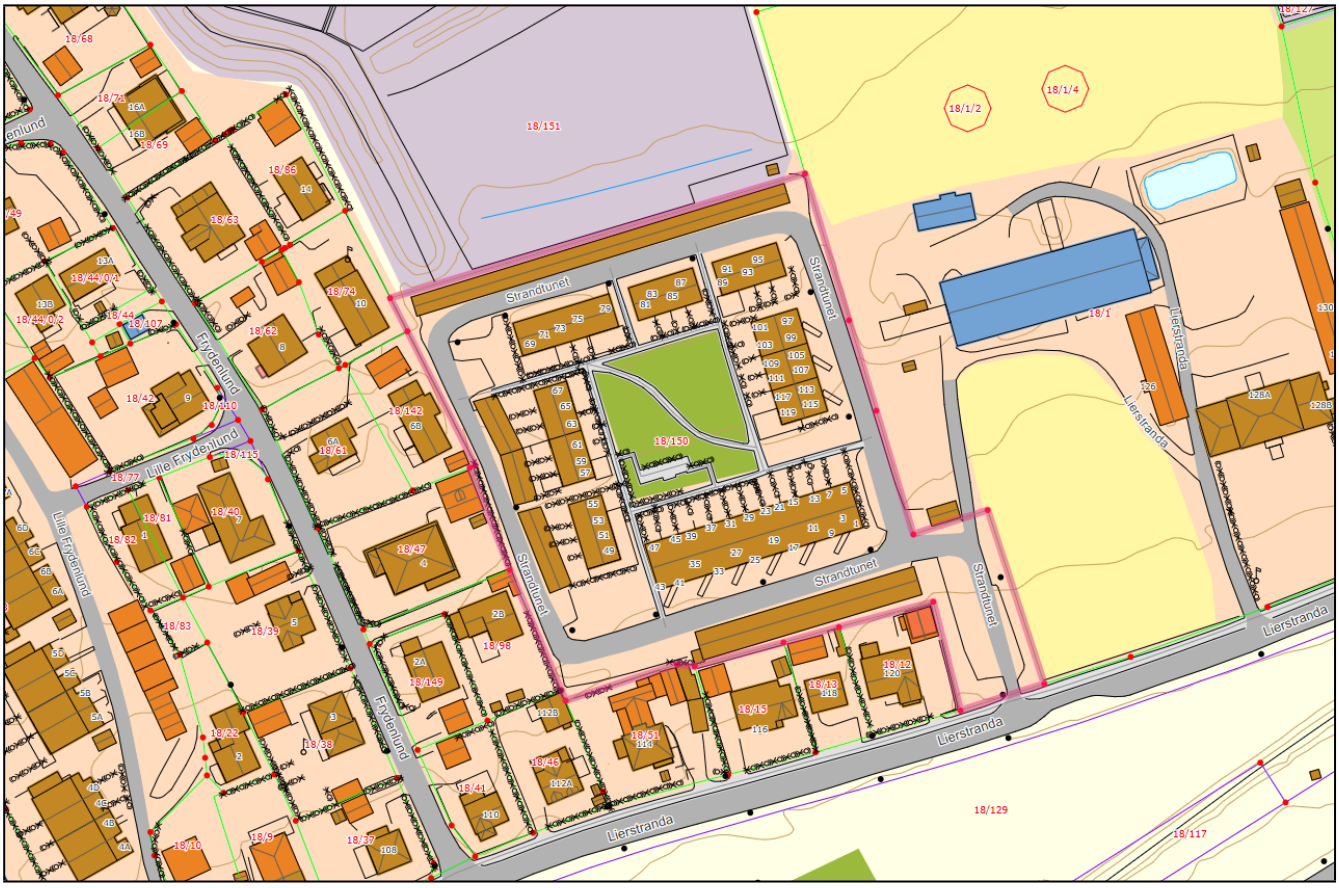
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bruksnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Strandtunet 89, 3414 Lierstranda**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Vedtatt av Lier kommunestyre 11. desember 2006, sak 120/06
Mindre vesentlig endring § 2 pkt.1, § 3 pkt. 7 og § 10 pkt. 3 og 8, vedtatt av planutvalget 24.april. 2007, sak 50/07

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Frydenlund gård

FORMÅL

Formålet med planen er å:

- Legge til rette for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på vestre del av planområdet.
- Legge til rette for bevaring av eks. gårdsanlegg på resterende område.

§ 1 GENERELT

1. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 18.11.2005.

2. Planområdet er delt inn i reguleringsområder med følgende formål:

   BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.1)
   - Områder for boliger med tilhørende anlegg:
     - blokkbebyggelse (Bb)
     - konsentrert småhusbebyggelse (Bk og Bb)

   OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.3)
   - Kjøreveg med fortau (Ot)

   SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.6)
   - Frisiktsone
   - Privat veg (Sv)
   - Bevaring av bygninger og anlegg (Sb)

   FELLESOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.7)
   - Felles avkjørsel (Fa)
   - Felles parkering (Fp)
   - Felles område for avfallsbeholdere (Fr)

§ 2 BLOKKBEBYGGELSE (Bb)

1. Området tillates utbygd med blokkbebyggelse, alternativt konsentrert småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 %.

   BYA er felles for Bk og Bb.

   Bygningsdeler skal ha en maks grunnflate tilsvarende 30 % av netto tomteareal. Parkering på fri terreng kan ikke overbygges. Ved dekning av parkeringsbehovet i underetasje, er BYA maks 35 % i alle tilfelle.

3. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4. Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 12,5 - 27 grader.

5. Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 per boligenhet.

6. Det kan anlegges parkeringskjeller.

7. Det skal settes av tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligenes behov og min. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges i parkeringskjeller på område Bb.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges som åpen parkering på område Bb og Fp.

8. Det skal avsettes felles lekeareal innenfor området på min 150 m^2.
   Lekeareal skal opparbeides ihht Lier kommunes retningslinjer.

§ 3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Bk og Bb)

1. Området kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 %.

   BYA er felles for Bk og Bb.

   Bygningsdeler skal ha en maks grunnflate tilsvarende 30 % av netto tomteareal. Ved dekning av parkeringsbehovet i underetasje, er BYA maks 35 % i alle tilfelle.

3. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4. Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 - 45 grader.

5. Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 per boligenhet.

7. Det skal settes av tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligenes behov og min. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal være overdekket i form av carport på område Bk og Fp. Bestemmelsen gjelder også for Bb dersom dette området utbygges med konsentrert småhusbebyggelse
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges som åpen parkering på område Bk, Fp og Fa. Bestemmelsen gjelder også for Bb dersom dette området utbygges med konsentrert småhusbebyggelse.

8. Det skal avsettes felles lekeareal innenfor området på min 150 m^2.
   Lekeareal skal opparbeides ihht Lier kommunes retningslinjer.

§ 4 FRISIKTSONER

1. Alle frisiktsonene utarbeides i henhold til veinormalen for Statens Vegvesen.

2. Gjerder og hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 0,5 meter.

§ 5 PRIVAT VEG (Sv)

1. Område vist som Sv skal benyttes som privat avkjørsel til eksisterende gårdsanlegg (Sb).

§ 6 BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG (Sb)

1. I Sb skal hovedbygning, sidebygninger, stabbur og låve bevares i nåværende form så langt råd er. Ved reparasjon og utskiftning av bygningsdeler, skal det om mulig benyttes tilsvarende materialer i tilsvarende stil eller føres tilbake til riktigere stil innen økonomisk forsvarlige rammer. Det er gjenoppbyggingsrett, men ikke plikt ved totalskade.

2. Eks. bygninger skal benyttes til bolig og næringsformål. Eventuelle nye redskapshus, staller og andre næringsrelaterte bygg skal innpasses i gårdsanlegget for øvrig og fortrinnsvis plasseres bak låven. Driftsbygning (låven) skal kunne tilpasses endret drift. Bevaringsformål skal ikke være til hinder for forsvarlig økonomisk utnyttelse av eiendommen.

3. Gravhaugen på området skal sikres med en 10 meter bred sikringssone regnet fra kulturminnets synlige eller kjente ytterkant.

4. Det skal etableres en trerekke langs eiendomsgrense mot områder Bb og Fa.

5. Tiltak i sone satt av for bevaring av bygninger og anlegg skal forelegges fylkeskommunens kulturvernmyndighet til uttalelse.

§ 7 FELLES AVKJØRSEL (Fa)

1. Fa er felles for Bb, Bk og Sb.

2. Felles avkjørsel skal anlegges ihht Lier kommunes veinormaler.

3. Som del av felles adkomst skal det plantes hekk mot nabo (18/12).

§ 8 FELLES PARKERING (Fp)

1. Fp er felles for Bb og Bk.

2. Carporter skal plasseres innenfor byggegrenser vist på område Fp.
   Det skal etableres beplantning mellom eiendomsgrense og carporter.

3. Mot eksisterende bebyggelse skal det etableres skjerming mot parkeringsplasser.

§ 9 FELLES OMRÅDE FOR AVFALL (Fr)

1. Fr skal betjene Bb og Bk.

§ 10 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

For Bb og Bk med tilhørende fellesarealer skal det i forbindelse med byggesøknad utarbeides utomhusplan i henhold til kommunens standard. Planen skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis og være gjennomført innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Planen skal vise terrengmessig behandling med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, etc.

2. Bebyggelsens form og materialbruk

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Ny bebyggelse skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.

3. Byggegrenser

Byggegrenser skal være som vist på plan.

Støyskjermer, boder og carporter tillates plassert utenfor byggegrense. Avstanden til eiendomsgrense skal være minimum 2 meter. I felt Bb tillates støyskjermer, boder og carporter plassert med avstand på minimum 1 meter til eiendomsgrense mot nord. Bebyggelse som ligger utenfor byggegrense skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 2,5 meter.

4. Beregning av utnyttelse

Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også åpne biloppstillingsplasser. Det beregnes 18 m^2 per biloppstillingsplass.

5. Terrenginngrep

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Det skal for byggeområdende ikke gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks. 1,5 meter målt vertikalt.

6. Ledningsanlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Traforom skal innlemmes på område for ny bebyggelse.

7. Støy

Grenseverdiene for støy (T-1442) skal gjelde for nye boliger og uteoppholds- og lekearealer. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

8. Universell utforming

For felt Bb og Bk skal prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer. Ved utbygging av blokkbebyggelse, skal prinsippene for universell utforming i tillegg gjelde for bygningsmassen.
Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper.

9. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf Kulturminneloven §8.2.

Før iverksetting av tiltak i.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatiske fredete kulturminner i planområdet (bosettingsspor, id nr. 96319 og 96321). Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes

10. Bevaring av matjord

For Bb og Bk med tilhørende fellesarealer skal det traues ut slik at matjorda ikke blir nedbygd, men lagt i ranker i områder avsatt til dette formål.

11. Geotekniske undersøkelser

Det må foretas supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak, tilpasset aktuell bygningsutforming og fundamenteringsmetode.

12. Rekkefølgebestemmelser

- Før brukstillatelse gis for boligene i felt Bb og Bk skal felles adkomst (Fa) og felles lekearealer være opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for boligene i felt Bb og Bk skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.
- Før kommunen kan tillate nybygging utover 30 boliger innenfor planområdet, skal det være tilstrekkelig kapasitet ved barne- og ungdomsskole.
- Før iverksetting av tiltak i.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger, jfr. § 10-9.



HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA, DRAMMEN
Dannebrogsgaten 24, 3045 Drammen
Tlf:32234240 Faks: 32895063 Epost:drammen@hindhamar.no

LIER KOMMUNE

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)

- Bb — Blokkbebyggelse
- Bk — Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)

- Ot — Gate med fortau

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)

- Sv — Privat veg
- Sb — Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg

Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr 7)

- Fr — Felles renovasjon
- Fp — Felles parkeringsplass
- Fa — Felles avkjørsel

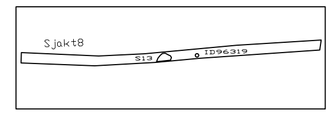
Linjesymboler

- Formålgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktlinje i vegkryss
- Bygg som skal bevares (kun bevaringsområder)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår I planen
- Grense for bevaringsområde
- Planens begrensning
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

- Avkjørsel

Registrerte kulturminner
(som det søkes om dispensasjon for):



MÅLESTOKK A1 1:1000
MÅLESTOKK A3 1:2000

0 10m 20m 30m 40m

REGULERINGSPLAN
DEL AV FRYDENLUND GÅRD

Gnr./Bnr. 18/1

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

KARTBLAD:

KARTPRODUSENT:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
REVISJON:			
C			
B Justeringer iht vedtak i kommunestyret, 11.12.2006.		23.02.2007	
A Justeringer etter forhåndshøring, lagt inn arkeologiske registreringer.		07.03.2006	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	120/2007	11.12.2006	
3. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL			
2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 04.05.2006 TIL 05.06.2006			
1. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	43/2006	25.04.2006	
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEIDET		05.10.2005	
	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1474.00R4R10.01		18.11.2005	

Nabolagsprofil

Strandtunet 89 - Nabolaget Lierstranda/Frydenlund/Huseby - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Amtmannsvingen Linje 61, 73, 79, 251, 261	4 min 0.3 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	6 min 2.3 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	10 min 4.1 km
Vollen Linje B20, B22	28 min 28.7 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	31 min 20.9 km

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	21 min 1.8 km
Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.) 45 elever, 4 klasser	7 min 2.8 km
Lier videregående skole 550 elever	17 min 1.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	4 min 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Amtmannsvingen	6 min
Aldbjerk Bil Lier	6 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

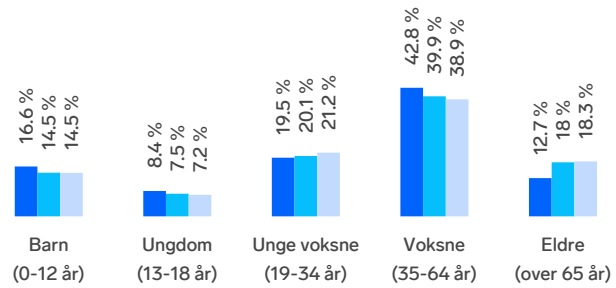
Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lierstranda/Frydenlund/Hu...	1 702	751
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nøste barnehage (1-5 år) 82 barn	23 min 1.9 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.9 km
Hasselbakken Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Vitbank Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Rema 1000 Lierstranda Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

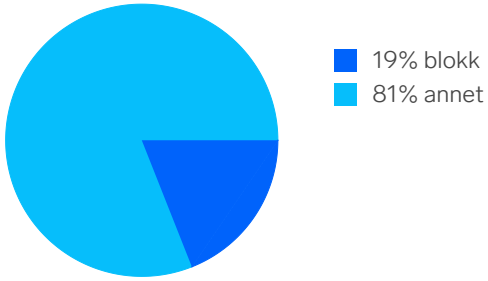
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Lierstranda Ballspill	2 min 0.2 km	
Vitbank nærmiljøanlegg Ballspill	14 min 1.2 km	
Family Sports Club Akropolis Lier	10 min	
EVO CC Drammen	6 min	

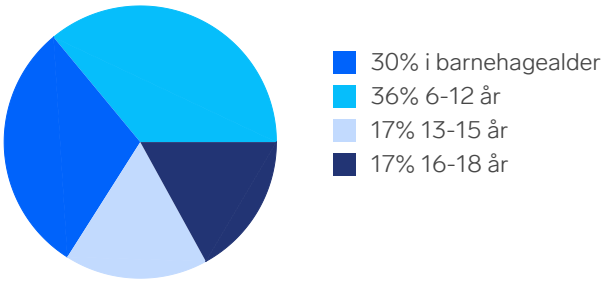
Boligmasse



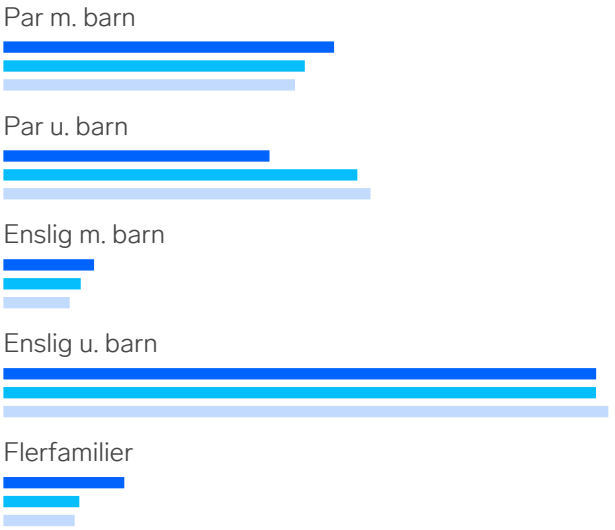
Varer/Tjenester

CC Drammen	6 min
Vitusapotek CC Drammen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



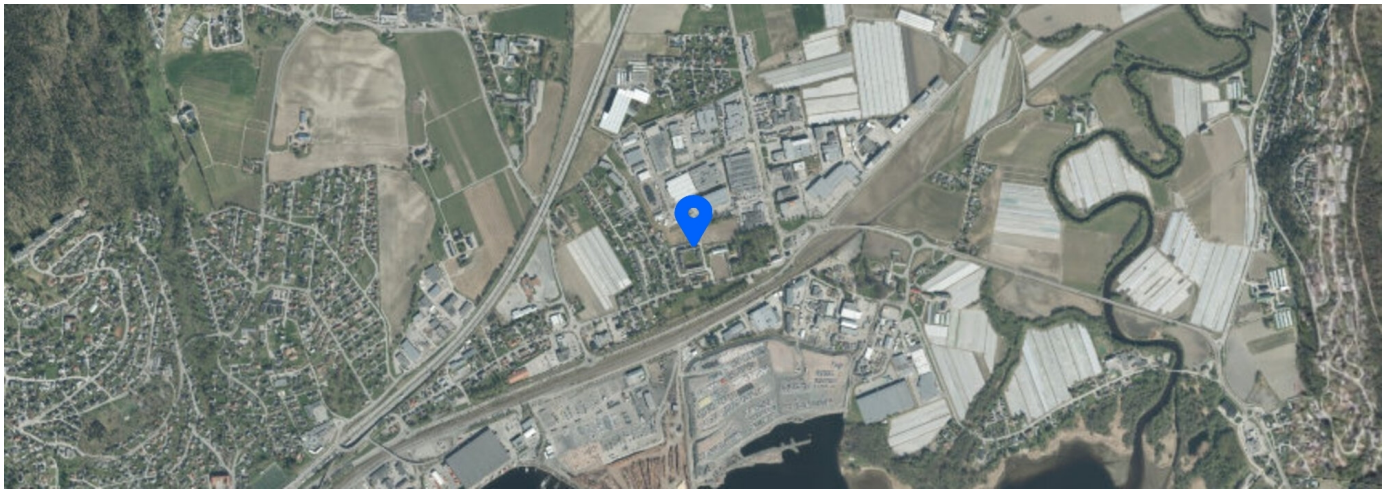
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026