NORDVIK

Torstadskogen 61C

3 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Torstadskogen 61C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Vedlegg
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 4-roms leilighet med to solrike uteplasser. Nær sjøen, marka og offentlig kommunikasjon. Garasje.

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**138 540,-**
Totalpris	**5 636 993,-**
Fellesgjeld	**48 453,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 164,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Torstadskogen 61C, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

En lys og tiltalende 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Torstad – et populært og barnevennlig område nær sjø, natur og servicetilbud. Det er kort vei til skoler, Holmensenteret, idrettsanlegg og Asker sentrum. Området byr på flotte turmuligheter ved Semsvannet og Skaugumsåsen, samt kort vei til sjøen med badeplasser som Holmenskjæret og Hvalstrand Bad. Her bor du med nærhet til både marka og fjorden, perfekt for en aktiv hverdag året rundt.

Høydepunkter:

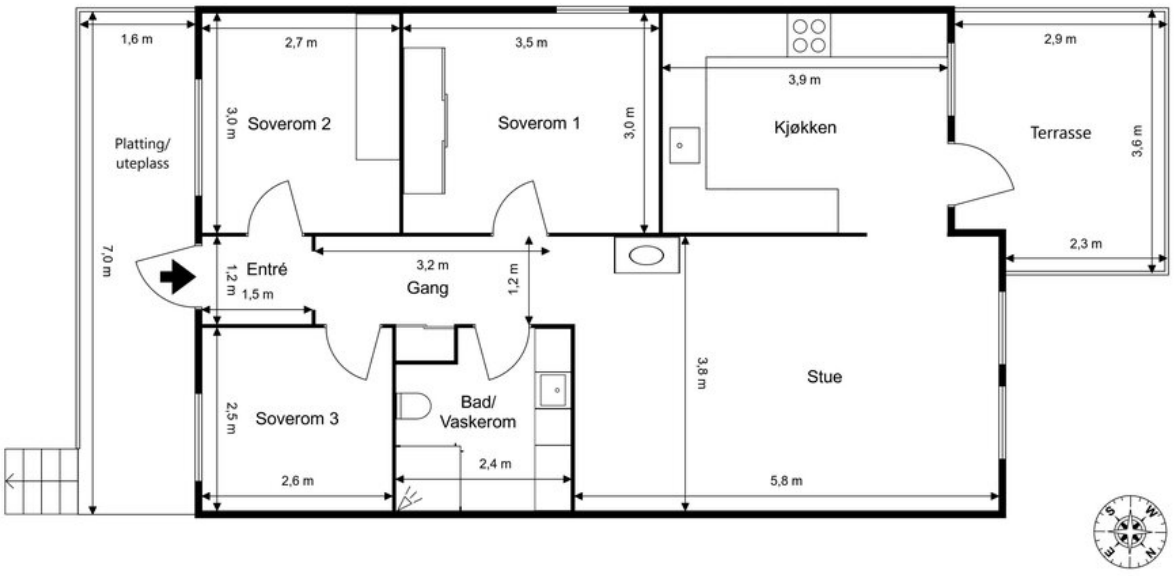
- Romslig leilighet med god planløsning
- Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 gode soverom
- Bad oppgradert i 2018
- Store vindusflater
- To solrike uteplasser
- Mulighet for ildsted
- Garasjeplass
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Torstadskogen 61C 1395 Hvalstad
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no
















oil
RAPESEED














FLOWER POETRY


creativity
TAKES
COU
RAGE


POETRY






SAVON
LIQUIDE
SAVON
LIQUIDE


SAVON
LIQUIDE
DE MARSEILLE
LIQUID SOAP
DELICATE
1000 ML 33.8 FL
SAVON
LIQUIDE
DE MARSEILLE
LIQUID SOAP
DELICATE
300 ML 10 FL





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0108/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Torstadskogen 61C, 1395 HVALSTAD
Gnr 31, bnr 9, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 25 (ideell andel 1/58) / Gnr 31, bnr 200 (ideell andel 1/58) i Asker kommune

Selger
Henriette Tomassen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
48 453,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 498 453,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 450,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 540,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 636 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 649 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 10 kvm. Nord-vestvendt terrasse.
TBA: 11 kvm. uteplass mot sydøst ved inngangspartiet.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis / Boligtakstmannen.no datert 25.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré og gang
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Videre inn kommer man til en romslig gang med parkettgulv og skyvedørsgarderobe med speildører. Den praktiske garderobeløsningen gir god plass til oppbevaring av klær og sko, samtidig som speildørene bidrar til en luftig romfølelse. Downlights i himlingen sørger for god belysning. Fra gangen er det luke med trapp til loft med oppbevaringsplass.

Stue
Stuen fremstår som lys og romslig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har en fleksibel utforming som gir plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Downlights i himlingen bidrar til et moderne uttrykk og god belysning gjennom hele året. Et pipeløp gir mulighet for et fremtidig ildsted.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk utforming med god arbeidsflate og rikelig med skapplass. Innredningen er fra Sigdal med oppgraderte hvite profilerte fronter fra IKEA. Mellom benkeplate og overskap er det fliser som gjør renholdet enkelt. Benkeplaten i limtre gir et varmt preg, og under overskapene er det montert belysning som gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også installert både komfyrvakt og aquastopp for ekstra trygghet.

Soverom
Leiligheten har til sammen tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet er innredet med et plassbygget skrivebord og garderobeskap med speilfronter, og kan fungere fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det tredje soverommet kan benyttes etter behov og gir fleksibilitet for ulike livsfaser. Alle soverommene har laminatgulv, malte overflater og downlights i himlingen.

Bad/vaskerom
Badet ble oppgradert i 2018 med ny innredning, dusjløsning og oppgraderte veggoverflater. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantskap med Corian benkeplate og nedsenket servant, speilskap med belysning og god oppbevaringsplass. Videre finner du vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjsone med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen bidrar til et moderne uttrykk og god belysning.

Uteplasser
Boligen har to flotte uteplasser som gir gode muligheter til å følge solen gjennom dagen. Ved inngangspartiet finner du en sydøstvendt uteplass på ca. 11 kvm – perfekt for morgenkaffen. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Balkongen har god plass for en fin sittegruppe og grill, og det er hyggelig utsyn over fellesområdene og videre opp mot Skaugumsåsen. Selger opplyser om at det er sol på denne balkongen frem til ca. kl. 21 sommerstid.

Lagringsplass
Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 4,8 kvm i bakkant av biloppstillingsplassen. I tillegg er det et praktisk lagringsloft med adkomst via luke i gangen.

Parkering
Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjerekke i samme bygg. Sameiet har avtale med et firma som kan sette opp ladeboks for el-bil. Det er i tillegg flere gjesteplasser i området.

Modernisering og påkostninger
- 2025 Diverse elektroarbeid. Halogen lyspærer i downlights ble byttet ut med led. Utskiftning av enkelte dimmere, brytere og stikkontakter.

- 2018 Vegger og himling på baderommet ble renovert. Ny baderomsinnredning og dusjvegger. Sluk og membran er fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2010. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Christiania Rørleggerbedrift. Rør, elektro og byningsmessig arbeid på bad. Utført 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? .Ja
2019: montert nye leddspotter. Byttet ut gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Firma: Elektris as. 2023: Sikringsskap øke startstrøm kapasitet til stekeovn. Byttet teknisk stikk til komfyrvakt. Soverom 1 og 2, byttet spotter. Boligelektrikeren. 2025: Ny styring for lys over kjøkkenbenk. Stue, ny dimmer. Gang, byttet bryterpanel.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Terrasseleilighet i 3. etg. med bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Avløpsrør av plast. Vannledninger av kobber. Varmtvannsberederen er fra 2018 i følge selger. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

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

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.
Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 8
TG-2: 5
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Takkonstruksjon og loft: Det er registrert utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Kjøl/frys
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Skoskap i gangen

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp ved elektrisitet. Det er gulvvarme på bad og i entré.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 453 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 164,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: Bygningsforsikring, drift og vedlikehold, avdrag og renter på andel fellesgjeld, forretningsførsel, renovasjon, brøyting/strøing, grunnpakke tv fra Telenor.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Avdrag lån kr 93,-
Felleskostnader kr 2 561,-
Renter og omkostninger lån kr 291,-
Tilleggsytelser: Garasjeplass kr 219,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 9 925,-pr. 2025

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 094 801,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 379 204,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Torstad Terrasse Sameie, orgnr. 979424264

Om sameiet
Torstad Terrasse Sameie består av 52 seksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. juni 1996. Forretningsfører er ABBL.

Styrets arbeid i 2025:
- Gjennomført sjekk av vanntrykk (felt A)
- Innhentet tilbud og fulgt opp reparasjon av vannlekkasje
- Innhentet tilbud på maling
- Innhentet tilbud på gartnerarbeid (felt A)
- Oppgradert lekeplass i felt B
- Demontert og fjernet huskestativ i felt A
- Gjennomført flekkasfaltering i trapp ved felt B (62–64)

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
- Innkjøp gressklipper
- Innkjøp motorsag
- Skjøteledninger og hageredskap
- Service på gressklipper og snøfreser
- Noe innkjøp av materialer og maling

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
- Gjennomført befaring med ABBL 27/11-25. Vedlikeholdsplan er mottatt - lagt ut i portalen.

Prioritet i 2026:
- En dobbel terrasse skal utbedres med ny membran
- Enkelte garajseporter må kortes ned, felt B
- Omramming/vannbrett enkelte vinduer, spesielt gavl-vegger mot sør, begge felt

- Hjørnekasser og vindskier på garasjer, felt B
- Her er det penger å spare på dugnadsarbeid.

Kommende 5-års periode
- Forslag til vedlikeholdsplan er utarbeidet av ABBL i nov. 2025.

I e-post fra styreleder datert 07.05.2026 opplyses det at styret i mars 2026 gjennomførte en befaring av sameiets vedlikeholdsplan for perioden 2025–2030 sammen med teknisk avdeling hos forretningsfører. Det ble anslått et samlet vedlikeholds- og utbedringsbehov på om lag kr 5 millioner i planperioden. Styret arbeider med å avklare finansieringen av de planlagte tiltakene, og tar sikte på å legge frem en finansieringsløsning på ordinært årsmøte våren 2027.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 48 453,-pr. 04.05.2026

Lånenummer: 22238473644, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 04.05.2026: 2 679 555
Andel av saldo: 48 453
Første termin/første avdrag: 25.04.2021 (siste termin 25.03.2046)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 613,- pr. 04.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 263 416,-. Sameiet har pr. 31.12.2025 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette skyldes at større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider kostnadsføres løpende i regnskapet og ikke aktiveres som eiendeler. Arbeidene er finansiert gjennom lån som tilbakebetales via felleskostnadene, og styret opplyser derfor at det ikke foreligger usikkerhet knyttet til sameiets videre drift.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 87 971,-.

Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble behandlet på sameiets ordinære årsmøte 21.04.2026.

Komplett regnskap, budsjett og årsberetning er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler dersom du ønsker dokumentene oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gass grill. Grill med kull og briketter er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres 2 ganger årlig.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det etter styrets vurdering ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441846

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 149 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet på 9 149 kvm. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten til sameiet er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Leiligheten har to flotte uteplasser, en ved inngangspartiet og en som ligger utenfor kjøkken og stue. Uteplassen ved inngangspartiet er på ca. 11 kvm., og ligger vendt mot sydøst. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, og mulighet for å nyte solen på morgen og formiddag.
Fra kjøkkenet er det utgang til nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Gulvet er dekket med impregnerte terrassebord. Her har du god plass til en sofagruppe eller bord med stoler, samt grill. Fra balkongen er det utsikt over de hyggelige fellesområdene, og opp mot Skaugumsåsen. Selger opplyser om at det er sol på balkongen fra ca. kl. 11:00 til ca. kl. 21:00 om sommeren.

Det medfølger andeler i to realsameier:
- Gbnr. 31/25 med ideell andel 1/58. Område regulert til felles naturtomt.
- Gbnr. 31/200 med ideell andel 1/58. Området er regulert til lek.

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torstadskogen ligger flott til i naturskjønne omgivelser på Hvalstad. Attraktiv beliggenhet i en rolig og tilbaketrukket blindvei, med gode solforhold. Området er etablert og familievennlig, med et trygt og allsidig bomiljø der både unge og eldre finner seg godt til rette. Leiligheten ligger med nærhet til både marka, sjøen, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

En kort sykkeltur unna ligger Holmensenteret med alle typer forretninger, samt Holmen idrettspark med flere fotballbaner, ishockeyhall, turnhall, idrettshall, tennishall, klatresenter med mer. Asker sentrum ligger kun en kjøretur på ca. 10 minutter unna. Her finner du blant annet Trekanten senter med over 75 spennende butikker, kino, koselige restauranter og kaféer, samt et flott kulturhus med konserter og teaterforestillinger året rundt. Vardåsen skisenter, badeland samt utendørs skøytebane på Risenga, og Asker golfbane er kun en kort kjøretur unna.

Fra Torstadskogen har man kort vei til sjøen, der både Holmenskjæret og Hvalstrand kan friste med badestrand og fine bademuligheter. Det er flere båthavner i området, blant annet Holmenskjæret båthavn, Leangbukta båtforening, og Asker seilforening. Kystkulturstien strekker seg fra Holmenskjæret og videre utover til Vollen og Slemmestad, og gir mulighet for fine opplevelser langs kysten. Videre er det nærhet til Vestmarka med flotte ski- og turmuligheter. Blant annet kan nevnes tur rundt Semsvannet, opp til Skaugumsåsen eller fra Solli og videre innover i Vestmarka.

Leiligheten ligger meget pendlervennlig til, med nærhet til gode offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er ca. 10 minutters gange til bussholdeplass i Ravnsborg med buss retning Asker og Oslo. I tillegg er det ekspresslinje mot Oslo fra busstopp ved Nedre Berger. Gangavstand er det også til Hvalstad stasjon med avganger mot både Drammen og Oslo. Til Oslo S bruker toget ca. 29 minutter fra Hvalstad. Enkel påkjøring til E18 retning Oslo og Drammen ved Holmen.

SELGER FORTELLER:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Jeg kommer til å savne den hyggelige beliggenheten, med nærhet til "alt". Her finner man både turområder, marka, sjøen, handelstilbud og kollektiv transport. Det er et godt sted å bo for folk i alle aldre. Jeg kommer til å savne morgensol og kveldssol.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
I Torstadskogen bor det både barnefamilier, eldre og enslige. Det er et variert og sammensatt bomiljø. Det er lite trafikk, og området oppleves som trygt.

Fortell litt om nærmiljøet.
Fra Torstadskogen er det kort vei til barne - og ungdomsskole. Det er fine turområderi nærheten, og det er kort avstand til ulike treningstilbud både for barn og voksne.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Kjærlighetsstien fra Skustadgata og Kyststien mot Hvalstrand er mine favoritt-turer.

Skoler og barnehager
Holmen barnehage
Solstad barnehage
Stiftelsen Tertitten barnehage
Rudolf Steinerbarnehagen
Hvalstad barnehage

Hvalstad barneskole (1.-7. trinn)
Torstad ungdomsskole (8.-10. trinn)
Steinerskolen (1.-10. trinn)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.10.1996.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Selvskyldnerkausjon skal være utstedt og levert Asker kommune innen 15. november.
2. Trapper og støttemurer skal sikres med rekkverk, jfr. byggeforskrift -87.
3. Støttemur mot syd skal sikres utenfor 47B.
4. Lekeplasser ferdigstilles iht. approbasjonspunkt 2, og utføres med sandkasse, sittegruppe og minst 2 lekeapparater.
5. Gjerde forlenges mellom boder ved bygg D.
Arbeidet må være fullført innen 25.01.1997.

Det er uklart om dette er utført. Kjøper overtar ansvaret for dette. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/

byggemeldinger som er fra før 1998.

Selger har nylig (29.05.26) fått godkjent bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel. Dette gjelder soverom nærmest kjøkken. Rommet var opprinnelig bod, men er nå godkjent soverom. Det avventes ferdigattest fra kommunen.

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med vedlikeholdsansvar som påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blant annet blokkbebyggelse, felles parkeringsplass, felles gangareal og felles lekeareal i henhold til reguleringsplan Torstadåsen (plan-ID 022056C), vedtatt 06.03.1991.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Deler av sameiets eiendom ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_2), hvor naturområder og vegetasjon skal ivaretas og sikres mot inngrep. Deler av eiendommen ligger også innenfor sikringssone (H190) knyttet til planlagt E18-utbygging. Sikringssonen omfatter blant annet tiltak under terrengnivå, og en fremtidig veitunnel kan potensielt berøre områder under den nedre delen av sameiets eiendom.

Eiendommen er videre underlagt kommunedelplan E18 Slependen-Drengsrud som er vedtatt 08.11.2016 der eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og andre sikringssoner.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og:

Dagboknr 16365, tinglyst 26.06.1996, type heftelse: Obligasjon kr 20.000 til sikkerhet for fellesutgifter til Torstad Terrasse Sameie.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst 5 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelse om deleforbud, forbud mot utparsellering. Disse to servituttene er fra 1918 og megler har ikke lyktes med å finne de i gamle pantebøker. Bestemmelse om gjerde, veg, vannrett og elektriske kraftlinjer (rett for elverket til å ha og drifte høyspentledninger over eiendommen). Bestemmelse om adkomstrett og bruksrett, rettighetshaver er gnr. 31, bnr. 198 (bruksrett til regulert adkomstvei fra Torstadbakken og til forholdsmessig del av lekeareal og fellesareal). Bestemmelse om vann/kloakkledning (felles vann- og/eller anløpsanlegg på Torstad Terrasse boligsameie legges over deres eiendom. Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er påkoblet det).

Videre er det tinglyst en rettighet som gir gnr. 31, bnr. 198 (Torstadskogen 21) adkomstrett fra Torstadbakken slik som den opprinnelig var.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 54 984,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 1 stk kr. 290,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL kr. 5 368,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juli 2026

Ansvarlig megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






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







Torstadskogen 61C

Nabolaget Torstad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
Holmen videregående skole 76 elever	10 min 0.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	11 min 1 km

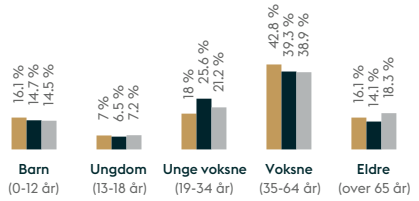
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	9 min 0.8 km
Hvalstad stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km
Vekstbarnehagen (0-5 år) 23 barn	14 min 1.2 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ... 117 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torstad	655	305
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Torstad ungdomsskole	2 min
Nesbru videregående	11 min
Nesbru Trim & Helse	16 min
MOVA Nesbru	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Torstadskogen 61 C
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1996
BRA:	79 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	25.5.2026 (Gyldig til 25.5.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 31 BNR: 9 SNR: 46

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Torstadskogen 61 C
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43328

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av soverom 1 er byggemeldt som bod. Eieren informerer om at det er sendt inn søknad om bruksendring til kommune.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.5.2026	**25.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Henriette Tomassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Torstadskogen 61 C, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**9**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**46**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1996**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Terrasseleilighet i 3. etg. med bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Diverse elektroarbeid. Halogen lyspærer i downlights ble byttet ut med led. Utskiftning av enkelte dimmere, brytere og stikkontakter.	Ja
2018	Vegger og himling på baderommet ble renovert. Ny baderomsinnredning og	Ja

dusjvegger. Sluk og membran er fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.	**0**	**0**	**21**
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**79**	**74**	**5**	**0**	**21**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4,8 m2 i bakkant av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i 1. etg i bygget. Nord-vestvendt terrasse på ca. 10 m2 med tilgang fra stuen, og uteplass/platting mot sydøst, ved inngangspartiet på ca. 11 m2. Biloppstillingsplass i lukket, felles garasje i 1. etg. Flere gjesteparkeringsplasser i området. Felles, eiet tomt på totalt 9.609 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Balkong

Det er etablert en syd-østvendt uteplass/platting ved inngangspartiet på ca. 11 m2 og en nord-vestvendt balkong på ca. 10 m2 med tilgang fra stuen. Begge uteplassene er med malte terrassebord på gulv og rekkverk i malt treverk. Platting/uteplass ved inngangspartiet er i samme område med felles trappoppgang til leilighetene i 3 etg. Plattingen er estimert til ca. 11 m2, estimert i området som tilhører boenheten.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverket er lavt (ca. 90 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket. Overflatebehandling bør påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassruter. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utvendige karmer mot vest er værslitte, interessenter bes lese sameiets vedlikeholdsplan. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameie som interessenter bør lese nøye gjennom.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det er registrert utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre lufting av konstruksjonen anbefales.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra Sigdal, nye IKEA fronter ble montert i 2010. med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av soverom 1 er byggemeldt som bod. Eieren informerer om at det er sendt inn søknad om bruksendring til kommune.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i underskap vask på kjøkkenet.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

I 2018 i forbindelse med renovering av baderom, og i 2019, 2021 og 2025 arbeid med bl.a. halogen lyspærer I downlights ble byttet ut med led. Utskiftning av enkelte dimmere, brytere og stikkontakter. Boligelektrikeren AS gjennomførte sist arbeid i 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Kursfortegnelse må oppdateres slik at den er i samsvar med antall sikringer.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2018	
Størrelse	
101 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegger, fliser i dusjsone samt ny innredning ble oppgradert i 2018. Gulvfliser, gulv, tettesjikt med membran og sluk er trolig fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert corian benkeplate med nedsenket servant, veggskap med speildører og lys over. Underskap og veggskap med hvite glatte fronter. med nedfelt servant. Veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekket på baderom styres av kjøkkenvifta.	

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fra arbeidet med oppgradering av vegg og himling samt ny baderomsinnredning.	

6.12 Øvrig



Fuktmåling på gulv overflater på kjøkkenet viser ingen fukt.

Beskrivelse

Det er registrert vannskade på parkett overflater på kjøkkenet. Det ble målt etter fukt i området uten at det ble registret avvik, vannskaden skyldes eldre forhold.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriette Tomassen	9578-5999-4-1276352	2026-05-07 17:02:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torstadskogen 61C, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Henriette Tomassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441846
Forsikret i: Protector Forsikring asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift. Rør, elektro og byningsmessig arbeid på bad. Utført 2018.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: montert nye leddspotter. Byttet ut gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Firma: Elektris as. 2023:Sikringsskap øke startstrøm kapasitet til stekeovn. Byttet teknisk stikk til komfyrvakt. Soverom 1 og 2, byttet spotter. Boligelektrikeren. 2025: Ny styring for lys over kjøkkenbenk. Stue, ny dimmer. Gang, byttetbryterpanel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke peis i leiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henriette Tomassen	**2026-05-07**

Identifikasjon

Henriette Tomassen

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

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **09.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320720**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16232572**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
219,00 kWh/m²	**16 206 kWh**

Boligopplysninger:

Torstad Terrasse Sameie
TORSTADSKOGEN 61 C
1395 HVALSTAD

Vår ref.: 561/46
Type: Sameie
Eiere: Henriette Tomassen

Organisasjonsnr: 979 424 264 **Seksjonsnr:** 46

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 164**

Felleskostnader:	Avdrag lån	93
	Felleskostnader	2 561
	Renter og omkostninger lån	291
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	219

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	48 453	Gjeld siste årsoppg.:	48 844
Klient ajourf. lån:	2 679 555	Klient gj. s. årsoppg.:	2 701 834

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238473644, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 04.05.2026: 2 679 555
Andel av saldo: 48 453
Første termin/første avdrag: 25.04.2021 (siste termin 25.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Rasmus Hop Nordtømme
Adresse:	Torstadskogen 65 C
Postnr/-sted:	1395 HVALSTAD
E-post:	Torstadskogen@gmail.com
Webside:	https://profiles.google.com/torstadskogen

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	48 844	Andre inntekter:	69
Annen formue:	8 613	Utgifter:	3 718		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/9 - seksjon:46
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Torstad Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	561/46
TORSTADSKOGEN 61 C	**Type:**	Sameie
1395 HVALSTAD	**Eiere:**	Henriette Tomassen

Organisasjonsnr: 979 424 264

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441846

SAMEIEVEDTEKTER

for

TORSTAD TERRASSE SAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte 23. mai 2020, 15.06.2023 og 15.04.2024.

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Torstad Terrasse Sameie og har gnr. 31 og bnr. 9 + 104/116 av bnr. 25 + 104/116 av bnr. 200 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. juni 1996.

Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

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

Ved etablering av ladepunkt/lader/ladestasjon til garasjeplass må seksjonseier koble ladepunkt og lader til infrastrukturen som Sameiet har installert i garasjeanlegget. Seksjonseiere kan ikke koble etablert ladepunkt/lader til sikringsskap tilknyttet egen seksjon.

Ladeboks og installasjon av denne må bestilles separat fra Sameiets samarbeidspartner og betales av seksjonseier. Ved kjøp av ladeboks for tilkobling til ladeanlegget utløses en plikt til å betale til sameiet 1/52.del av byggekostnadene til ladeinfrastrukturen. Kostnaden utgjør kr. 5675,- pr. seksjon og KPI-reguleres fra 2021. Ladeboksenes plassering bestemmes av styret.

Løpende driftskostnader (strømkostnader, nettleie og andre driftskostnader) for ladeanlegget

fordeles blant brukerne etter strømforbruk. Driftskostnadene fastsettes etter selvkostprinsippet.

Lading skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav for ladeutstyr og kjøretøy. Brudd kan medføre erstatningsansvar.

Eiere av seksjon nr. 45 (63 C) og seksjon nr. 52 (65 C), har midlertidig enerett til bruk av fellesareal (tomrommet) under repo i trapp opp til inngangspartiene til leilighetene 65 C og 67 C. Det etableres et midlertidig vedskjul, som skal være frittstående. Mål på vedskjulet (DxBxH)1200x1100x1600 mm. Midlertidig enerett til bruk av det aktuelle fellesarealet varer s å lenge seksjonseierne (Erna Instefjord snr. 45, Rasmus Hop Nordtømme snr. 52) er eiere av seksjonene, men ikke lenger enn 30 år.

Eiere av seksjon nr. 44 (61 B) har midlertidig enerett til bruk av fellesareal (tomrommet) under trappetrinn opp til repo, i trapp opp til inngangspartiet for leilighetene 61 C og 63 C. Det etableres et midlertidig vedskjul, som skal være frittstående. Mål på vedskjulet: (DxBxH) 1100x1100x1000 mm.Midlertidig enerett til bruk av det aktuelle fellesarealet varer så lenge seksjonseierne (Lisa Mari Vedlog Ervik, Hans-Fredrik Follegg) er eiere av seksjonen, men ikke lenger enn 30 år.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

Salg og utleie skal meddeles styret og forretningsfører til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet i sameiet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjoneierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter den indre del av balkongen, inkludert avløp og ytterside av vegg mot terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av opparbeidet uteplass ved inngang (inngangspartiet) der det eksempelvis er anlagt platting, annet dekke eller asfalt.

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

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

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

Eiere av seksjon nr. 44 (61 B) er ansvarlig for alt vedlikehold av vedboden, under trapp opp til inngangspartiet til leilighetene 61 C og 63 C. Seksjonseierne er ansvarlig for alle kostnader/merkostnader som påløper for Sameiet som følge av etableringen av ved boden. Seksjonseierne er ansvarlig for alle skader på fellesareal og/eller andre seksjoner som følge av etableringen av vedboden.

Eier av seksjon nr. 45 (63 C) og eier av seksjon nr. 52 (65 C) er ansvarlige for alt vedlikehold av vedboden, under trapp opp til inngangspartiet til leilighetene 65 C og 67 C. Seksjonseierne er ansvarlig for alle kostnader/merkostnader som påløper for Sameiet som følge av etableringen av vedboden. Seksjonseierne er ansvarlig for alle skader på fellesareal og/eller andre seksjoner som følge av etableringen av vedboden.

§ 6
Sameiets plikter

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

Sameiet skal:

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

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

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Felleskostnadene fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken.

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven §

39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

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

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

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. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

§ 13
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, 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) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer, fortrinnsvis to representanter fra hvert felt, med to varamedlemmer, fortrinnsvis én fra hvert felt. t velger Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Årsmøtet velger en valgkomite på to medlemmer, fortrinnsvis én fra hvert felt.

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer og styreleder har ingen tidsbegrensning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor

rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

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

§ 18
Forretningsfører

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

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

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

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Revisor

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

§ 21
Legalpant - panterett

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

I tillegg har Sameiet panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets felleskostnader. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på hver seksjon.

§ 22
Tvister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Husordensregler Torstad Terrasse Sameie

Nedenstående husordensregler, som er et supplement til boligsameiets vedtekter (jfr. vedtektenes § 15), har til hensikt å skape gode og trivelige boforhold i sameiet. I ethvert boligfellesskap og spesielt i et som er så pass tett som vårt, er det viktig at alle opptrer hensynsfullt og forståelsesfullt overfor hverandre. Husordensreglene bidrar til å skape hygge og trivsel blant beboerne. Husordensreglene ble sist revidert i ordinært sameiermøte 24.04.2019.

Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommene, anlegget og felles utstyr.

YTRE ORDEN

1. Kjøreveien går frem til garasjene. All privat kjøring skal ende der. Kjøring på kjørbar gangvei frem til inngangspartiene er bare tillatt for invalide, for syketransport, renovasjon og transport av tyngre gjenstander som møbler, etc.

2. Alle beboerne skal benytte de tildelte garasjeplassene til parkering - også korttidsparkering. Uregistrerte biler, campingvogner, varetilhengere tillates ikke hensatt parkert på gjesteparkeringsplass. Bruk av parkeringsplasser merket for funksjonshemmede er reservert for biler utstyrt med offentlig parkeringsbevis.

3. Sykler kan stå i sykkelstativene ute i sommerhalvåret. Barnevogner, sportsutstyr o.l. skal oppbevares i boder.

4. Husholdningsavfall skal kastes i søppelboden. Søppel- og papircontainereer beregnet for husholdningsavfall og aviser/blader. Søppel skal være skikkelig innpakket i pakninger, f.eks. bæreposer, før det kastes i containeren. Papp og papiravfall holdes adskilt fra husholdningssøppelet og legges i egen container. I denne skal det kun legges papiravfall. Mindre pappesker skal slåes sammen slik at de blir flate. Matavfall skal legges i container merket matavfall. Alt plastavfall legges i egen container for plastavfall. Flasker og metall leveres til nærmeste avfallsstasjon. Omfangsrik brun kartong, utarrangerte møbler, elektriske artikler, tomflasker etc. må beboere selv sørge for å levere på nærmeste miljøstasjon.

5. Den ordinære snøbrøyting kan etterlate en brøytekant foran inngangsdøren og døren til søppelbodene. Beboerne er selv ansvarlige for at denne brøytekanten fjernes slik at renovasjonsarbeiderne kan få opp døren. Her appelleres til fellesskapsånd.

6. Terrassene og balkongene må brukes på en slik måte at bruken ikke generer naboer. Banking, børsting, risting av tepper, sengklær, møbler o.l. må ikke foregå på terrassene eller balkongene (og heller ikke fra vinduer). Tørking og lufting av tøy på terrasser og balkonger må skje så diskret som mulig. Tørkestativ skal brukes, og dette skal ikke være høyere enn rekkverket.

7. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gass grill. Grill med kull og briketter er ikke tillatt.

8. Terrasser og balkonger skal ryddes for snø idet bygningsmessige skader ellers lett kan oppstå. Avløpsrennen på terrassen må holdes åpen slik at vannet får avløp. Avløpsrennen må renses minst en gang i året. Eventuelle gressmatter som anskaffes til terrassen må være av en slik kvalitet og utførelse at vannet lett renner gjennom matten og dessuten slik at matten og terrassen raskt tørker ut etter regnvær. Gressmatten må fjernes før vinteren setter inn.

9. Dyrehold er tillatt så lenge det etter styrets vurdering ikke er til sjenanse for andre beboere.

10. Kast ikke mat til fuglene fra vinder, terrasser eller balkonger. Det trekker rotter og mus til eiendommen. Mating av fugler er av samme grunn ikke tillatt.

11. Felles inngangsdører og garasjedører skal til enhver tid være låst.

12. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det skal utføres dugnad inntil 2 ganger per år. Dugnadsinnkalling gjøres med 21 dagers varsel. Sameiere oppfordres til å sende forslag til oppgaver i god tid før dugnaden. Ved særskilt behov kan Styret vedta å haste-innkalle til dugnader utover de faste 2 per år.

13. Det er ikke tillatt å lade el-bil ved å benytte sameiets el-installasjoner/stikk-kontakter.

INDRE RO

14. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Piano, TV, etc. bør stå på mykt underlag av gummi, filt e.l. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter, likeledes må enhver støy, høyrøstet sang og tale unngås. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i dette

tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet som medfører støy i leiligheten utover kl. 23.00, skal sameierne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

ANSVAR

15. Den enkelte sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han eller hun er også ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer, fremleietaker (e), eller andre personer som har fått adgang til leiligheten.

16. Eventuelle klager over brudd på disse husordensregler eller annen generende opptreden skal rettes skriftlig til forretningsføreren. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold av leiligheten, jfr. vedtektenes § 15 og 18.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

17. Disse husordensregler kan bare endres av sameiermøtet. Endring krever to tredjedels flertall.

- - - - - - - - - - - - -

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Torstad Terrasse Sameie tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Torstad ungdomsskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 24 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 27 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Svend Oluf Arntzen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Noen tanker fra styret om miljø og naboskap

- Delta i fellsakapet
- Delta på dugnad
- Deltakelse årsmøte
- Følge vedtekter og husordensreglene, vise hensyn
- Sortering av søppel - gjentatte klager fra Asker kommune - etterlatt inntrykk?
- Ingen vaktmester - alle må ta ansvar
- Parkering
- Hundehold

- Røyking i fellesgarasjene

Enkel servering i etterkant av ordinært årsmøte.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 105.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Sprosser - 1 års prøveperiode for felt A er over

Det må stemmes over om sprossene skal beholdes eller fjernes permanent.

1. Beholde sprossene
2. Fjerne sprossene

Vedtak:
Saken ble utsatt av styret.
Det vil bli innkalt til et digitalt ekstraordinært årsmøte, hvor det gis nærmere informasjon om saken.
Egen innkalling til ekstraordinært årsmøte vil bli sendt ut.

5.3 Overflatebehandling av fasader felt A og B

Befaring er gjennomført av med 3 entreprenører ABBL 18/3-26.

- Omfang av arbeidene
- Valg av leverandør
- Finansiering

Vedtak:

Tas til orientering.

5.4 Grøntarealene - hvordan skal vi vedlikeholde arealene på en god måte?

- Tilbud på vedlikehold
- Prioritering

Vedtak:

Tas til orientering.

5.5 Bruk av strøm på fellesarealer

- All bruk av strøm fra fellesarealene (utenom el.bil ladere) belastes fellesskapet
- I utgangspunktet kun belysning, som er LED

Vedtak:

Tas til orientering.

5.6 TV og bredbånd

DISKUSJON:

- Prisendring fra Telenor (kr. 524,- vs kr. 564,-)
- Er vi fornøyd med dagens løsning?
- Skal vi undersøke andre leverandører?
- Altibox Flex M koster kr. 519,- (hastighet 250Mbps)

Vedtak:

Årsmøtet er fornøyd med dagens løsning.
Styret vil kontakte leverandøren for å se om det er muligheter for å redusere kostnadene.

Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Midlertidig bruksrett av fellesareal, sak fra Erna Instefjord

Arealet under trapp opp til Torstadskogen 61 c og 63 c har tidligere vært brukt til vedskjul av seksjonseier i Torstadskogen 61 b.

Da seksjonseier i Torstadskogen 61 b flyttet ut i februar 2025 opphørte denne midlertidige bruksretten de hadde fått godkjent på et tidligere årsmøte.

Vedtak:

Seksjonseier i Torstadskogen 63 c ønsker nå å søke om midlertidig bruksrett på samme fellesareale.
Arealet ønskes brukt til vedskjul.

Erna Instefjord trakk saken tilbake.

6.2 Sak fra Silje Borthen

Jeg søker herved om enerett til bruk av vedplassen rett utenfor min dør (NR. 61 B) under trappen. De jeg kjøpte leiligheten av bygget vedplassen og fikk enerett på denne. Så da søker jeg «på nytt» om å få disponere denne plassen.

Syns det er ulogisk at naboen min som bor over meg skal disponere denne plassen da hun har fått bevilget enerett til en egen vedplass som hun disponerer.

Vedtak:

Eiere av seksjon nr. 45 (63 C) og seksjon nr. 52 (65 C), har midlertidig enerett til bruk av fellesareal (tomrommet) under repo i trapp opp til inngangspartiene til leilighetene 65 C og 67 C. Det etableres et midlertidig vedskjul, som skal være frittstående. Mål på vedskjulet (DxBxH)1200x1100x1600 mm. Midlertidig enerett til bruk av det aktuelle fellesarealet varer s å lenge seksjonseierne (Erna Instefjord snr. 45, Rasmus Hop Nordtømme snr. 52) er eiere av seksjonene, men ikke lenger enn 30 år.

Silje Borthen ikke var til stede som meldte inn saken, årsmøtet besluttet å trekke saken.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Rasmus Hop Nordtømme tar gjenvalg som styreleder.

Vedtak:

Rasmus Hop Nordtømme ble valgt som styreleder for to år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer

Kari Uren Sveinar tar gjenvalg som styremedlem.

Kristin Stjern Stien stiller som styremedlem.

Det skal velges ett styremedlem på årsmøtet.

Vedtak:

Kari Uren Sveinar ble gjenvalgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Kristin Stjern Stien ble gjenvalgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Pål Rosenvinge ble valgt som nytt styremedlem for to år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Piotr Palma stiller som varamedlem.

Pål Guttormsen stiller som varamedlem.

Ingrid Klokkersund Byrt stiller som varamedlem.

Vedtak:

Pål Guttormsen trakk sitt kandidatur som varamedlem.

Piotr Palma ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

Ingrid Klokkersund Byrt ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Erna Instefjord og Heidi Asmyhr forsetter som valgkomité.

Vedtak:
Erna Instefjord og Heidi Asmyhr forsetter som valgkomité for ett år.

Protokoll for Torstad Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Svend Oluf Arntzen (sign.)	22.04.2026

Torstad Terrasse Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Torstad Terrasse Sameie - Tirsdag 21.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Torstad Terrasse Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Torstad Terrasse Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Torstad Terrasse Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Torstad Terrasse Sameie

Tid: tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Torstad ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Noen tanker fra styret om miljø og naboskap

- Delta i fellsakapet
- Delta på dugnad
- Deltakelse årsmøte
- Følge vedtekter og husordensreglene, vise hensyn
- Sortering av søppel - gjentatte klager fra Asker kommune - etterlatt inntrykk?
- Ingen vaktmester - alle må ta ansvar
- Parkering
- Hundehold
- Røyking i fellesgarasjene

Enkel servering i etterkant av ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 105.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Sprosser - 1 års prøveperiode for felt A er over

Det må stemmes over om sprossene skal beholdes eller fjernes permanent.

1. Beholde sprossene
2. Fjerne sprossene

Forslag til vedtak: Ta ned sprosser på permanent basis på Felt A.

5.3 Overflatebehandling av fasader felt A og B

Befaring er gjennomført av med 3 entreprenører ABBL 18/3-26.

- Omfang av arbeidene
- Valg av leverandør
- Finansiering

5.4 Grøntarealene - hvordan skal vi vedlikeholde arealene på en god måte?

- Tilbud på vedlikehold
- Prioritering

5.5 Bruk av strøm på fellesarealer

- All bruk av strøm fra fellesarealene (utenom el.bil ladere) belastes fellesskapet
- I utgangspunktet kun belysning, som er LED

5.6 TV og bredbånd

DISKUSJON:

- Prisendring fra Telenor (kr. 524,- vs kr. 564,-)
- Er vi fornøyd med dagens løsning?
- Skal vi undersøke andre leverandører?
- Altibox Flex M koster kr. 519,- (hastighet 250Mbps)

6. Saker fra beboere

6.1 Midlertidig bruksrett av fellesareal, sak fra Erna Instefjord

Arealet under trapp opp til Torstadskogen 61 c og 63 c har tidligere vært brukt til vedskjul av seksjonseier i Torstadskogen 61 b.

Da seksjonseier i Torstadskogen 61 b flyttet ut i februar 2025 opphørte denne midlertidige bruksretten de hadde fått godkjent på et tidligere årsmøte.

Forslag til vedtak: Seksjonseier i Torstadskogen 63 c ønsker nå å søke om midlertidig bruksrett på samme fellesareale.
Arealet ønskes brukt til vedskjul.

6.2 Sak fra Silje Borthen

Jeg søker herved om enerett til bruk av vedplassen rett utenfor min dør (NR. 61 B) under trappen. De jeg kjøpte leiligheten av bygget vedplassen og fikk enerett på denne. Så da søker jeg «på nytt» om å få disponere denne plassen.

Syns det er ulogisk at naboen min som bor over meg skal disponere denne plassen da hun har fått bevilget enerett til en egen vedplass som hun disponerer.

Forslag til vedtak: Eiere av seksjon nr. 45 (63 C) og seksjon nr. 52 (65 C), har midlertidig enerett til bruk av fellesareal (tomrommet) under repo i trapp opp til inngangspartiene til leilighetene 65 C og 67 C. Det etableres et midlertidig vedskjul, som skal være frittstående. Mål på vedskjulet (DxBxH)1200x1100x1600 mm. Midlertidig enerett til bruk av det aktuelle fellesarealet varer s å lenge seksjonseierne (Erna Instefjord snr. 45, Rasmus Hop Nordtømme snr. 52) er eiere av seksjonene, men ikke lenger enn 30 år.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rasmus Hop Nordtømme
Styremedlem, Kari Uren Sveinar
Styremedlem, Kristin Stjern Stien
Styremedlem, Piotr Marek Palma
Varamedlem, Irene Gulliksen
Varamedlem, Simen Loe Heggen

8.1 Valg av styreleder

Rasmus Hop Nordtømme tar gjenvalg som styreleder.

8.2 Valg av styremedlemmer

Kari Uren Sveinar tar gjenvalg som styremedlem.

Kristin Stjern Stien stiller som styremedlem.

Det skal velges ett styremedlem på årsmøtet.

8.3 Valg av varamedlemmer

Piotr Palma stiller som varamedlem.

Pål Guttormsen stiller som varamedlem.

Ingrid Klokkersund Byrt stiller som varamedlem.

8.4 Valg av valgkomité

Erna Instefjord og Heidi Asmyhr forsetter som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Torstad Terrasse Sameie
Styret

Torstad Terrasse Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Rasmus Hop Nordtømme, Torstadskogen 65 C
Styremedlem, Kari Uren Sveinar, Torstadskogen 49 B
Styremedlem, Kristin Stjern Stien, Torstadskogen 66 A
Styremedlem, Piotr Marek Palma, Torstadskogen 64 B
Varamedlem, Irene Gulliksen, Torsdaskogen 35 B
Varamedlem, Simen Loe Heggen, TORSTADSKOGEN 35 C

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 52 seksjoner. Selskapets navn er Torstad Terrasse Sameie med org.nr.: 979424264 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441846

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Torstad Terrasse Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 263.416,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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

Styrets arbeid

Styrets årsberetning

Styret har i perioden hatt høy aktivitet, og behandlet både løpende driftssaker og kommende vedlikeholdsbehov.

Det er avholdt totalt 10 styremøter i løpet av perioden. I tillegg har styret hatt fortløpende behandling av saker, samt befaringer og epostdialog mot ulike samarbeidspartnere.

Styret har forsøkt å gi beboerne informasjon underveis, blant annet gjennom fire utgaver av Torstadnytt, samt egne informasjonsbrev om ulike saker bl.a. el.billadere, vannlekkasje (til de berørte), vask/maling terrasser, dugnad.

Det er gjennomført to dugnader i løpet av perioden, vår og høst. I forkant av dugnadene ble det gjennomført befaringer, hvor det ble avdekket flere vedlikeholdsbehov som følges opp videre.

Når det gjelder vedlikehold og fremtidig vedlikeholdsoppgaver har styret blant annet:

- Gjennomført sjekk av vanntrykk (felt A)
- Innhentet tilbud og fulgt opp reparasjon av vannlekkasje
- Innhentet tilbud på maling
- Innhentet tilbud på gartnerarbeid (felt A)
- Oppgradert lekeplass i felt B
- Demontert og fjernet huskestativ i felt A
- Gjennomført flekkasfaltering i trapp ved felt B (62–64)
- Innkjøp av gressklipper til felt A
- Innkjøp av motorsag

Styret har hatt mye jobb med avklaring rundt erstatning for ikke fungerende ladestasjoner på felt A. Saken er nå endelig løst. Det har tatt håpløst lang tid å få avklart saken, og vi beklager igjen til de som var berørt.

Det er gjennomført befaring sammen med ABBL med sikte på å utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste fem årene. Vedlikeholdsplanen er nå klar, og er tilgjengelig for alle i ABBL-portalen.

Styret har fulgt opp flere saker mot Asker kommune som søppelhåndtering, gatelys og vannlekkasje. Asker kommune har pålagt beboere i private veier å være med å dekke kostnader til vedlikehold av gatelys. Vi har inngått avtale om vedlikehold fra kommunen, noe som koster kr. 1.350,- pr gatelys/pr. år. Vi har 2 gatelys.

Styret ble våren 2025 kontaktet av bobestyrer i konkursboet til utbygger av sameiet. Konkursboet ønsket å selge 3 parseller fra øverst på felt A, samt vei fra hus nr. 49 ned til og gjennom felt B. Styret har ikke meldt interesse i å kjøpe parsellene da det er tinglyst pant på over 3 mill. Kommunen har vist interessert i 2 av parsellene, men vi kjenner ikke til det endelige utfallet.

Styret har tegnet Norges-pris strømavtale.

I forbindelse med utarbeidelse av budsjett for 2026 var styret i møte hos ABBL for full gjennomgang, og feilretting. Det var en del feilposteringer som var nødvendig å håndtere manuelt.

Styret vurderer at det er lagt ned et betydelig arbeid i perioden, både når det fortløpende saker og planlegging av vedlikehold.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Innkjøp gressklipper
- Innkjøp motorsag
- Skjøteledninger og hageredskap
- Service på gressklipper og snøfreser
- Noe innkjøp av materialer og maling

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Gjennomført befaring med ABBL 27/11-25. Vedlikeholdsplan er mottatt - lagt ut i portalen.

Prioritet i 2026:

En dobbel terrasse skal utbedres med ny membran
Enkelte garajseporter må kortes ned, felt B
Omramming/vannbrett enkelte vinduer, spesielt gavl-vegger mot sør, begge felt
Hjørnekasser og vindskier på garasjer, felt B
Her er det penger å spare på dugnadsarbeid.

Kommende 5-års periode

Forslag til vedlikeholdsplan er utarbeidet av ABBL i nov. 2025.

Styret i Torstad Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Torstad Terrasse Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 763 854	1 653 582	1 777 502	1 925 201
Annen driftsinntekt	2	147 498	122 154	126 000	160 600
Sum inntekter		1 911 352	1 775 736	1 903 502	2 085 801
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 805	188 265	128 265	119 805
Kostnad lokaler	4	509 338	407 958	459 000	493 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	34 706	37 108	40 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	74 931	870 361	295 000	432 000
Annen driftskostnad	7	707 313	652 724	681 000	760 500
Sum kostnader		1 446 094	2 156 417	1 603 265	1 820 305
Resultat før finansielle poster		465 259	-380 681	300 237	265 496
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	3 824	22 655	15 000	15 000
Finanskostnad	9	205 667	215 002	210 356	192 525
Sum finansielle poster		-201 843	-192 347	-195 356	-177 525
Årsresultat		263 416	-573 029	104 881	87 971

Balanse Torstad Terrasse Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		2 914	35 058
Andre fordringer	10	27 248	70 044
Sum fordringer		30 162	105 102
Bankinnskudd, kasse o.l	11	534 969	301 221
Sum omløpsmidler		565 131	406 323
Sum eiendeler		565 431	406 623

Balanse Torstad Terrasse Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 227 741	-2 491 157
Sum egenkapital		-2 227 741	-2 491 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	2 701 834	2 756 214
Sum langsiktig gjeld		2 701 834	2 756 214
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 886	90 315
Forskudd innbetalinger		9 801	47 194
Annen kortsiktig gjeld	15	2 651	4 057
Sum kortsiktig gjeld		91 338	141 566
Sum gjeld		2 793 172	2 897 780
Sum egenkapital og gjeld		565 431	406 623

Torstad Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

Rasmus Hop Nordtømme Styreleder	Kristin Stjern Stien Styremedlem	Piotr Marek Palma Styremedlem

Kari Uren Sveinar
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 332 325	1 236 029	1 345 002	1 670 201
Innbetaling vedlikeholdsfond	172 276	169 436	172 500	0
Avdrag ordinære lån	51 755	53 285	52 000	62 000
Renter ordinære lån	207 498	194 832	208 000	193 000
Sum	**1 763 854**	**1 653 582**	**1 777 502**	**1 925 201**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	112 037	108 825	112 000	122 000
Carporter	7 920	7 835	8 000	8 600
Strøm el-bil	27 541	5 494	6 000	30 000
Sum	**147 498**	**122 154**	**126 000**	**160 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	60 000	0	0
Styrehonorar	105 000	105 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	23 265	23 265	14 805
Sum	**119 805**	**188 265**	**128 265**	**119 805**

Boligsameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	206 442	192 201	221 000	225 000
Lys, varme, energi	110 275	100 713	110 000	110 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	15 704	25 366	28 000	18 000
Sommer- og vinterkostnader	176 918	89 678	100 000	140 000
Sum	**509 338**	**407 958**	**459 000**	**493 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	34 585	37 108	40 000	10 000
Driftsmateriale	120	0	0	5 000
Sum	**34 706**	**37 108**	**40 000**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	67 181	767 474	250 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 750	40 662	5 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	62 225	0	0
Forsikringsskadesaker	0	0	10 000	12 000
Sum	**74 931**	**870 361**	**295 000**	**432 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	131 832	126 432	132 000	136 000
Honorar for juridisk bistand	0	47 250	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	15 028	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 582	12 163	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	319 176	210 132	288 000	340 000
Kontingenter	3 200	3 100	3 500	4 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	242 950	220 478	240 000	249 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	572	9 855	7 000	7 000
Bank og kortgebyrer	3 500	3 111	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 002	926	2 000	15 000
Sum	**707 313**	**652 724**	**681 000**	**760 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	459	195	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	15 000	15 000
Renter plasseringskonto	3 365	22 460	0	0
Sum	**3 824**	**22 655**	**15 000**	**15 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	205 667	215 002	210 356	192 525
Sum	**205 667**	**215 002**	**210 356**	**192 525**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	27 248	70 044
Sum	**27 248**	**70 044**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankkonto 3	1 184	1 184
Bankinnskudd (driftskto)	455 343	74 694
Sparekonto Boligbanken	78 442	225 343
Sum	**534 969**	**301 221**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 491 157	-1 918 128
Fra årets resultat	263 416	-573 029
Sum annen egenkapital	-2 227 741	-2 491 157
Sum egenkapital	-2 227 741	-2 491 157

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	2 701 834	2 756 214
Sum	**2 701 834**	**2 756 214**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Vedlikeholdsoppgaver
Lånenummer:	**22238473644**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	25.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 756 214
Avdrag i perioden:	54 380
Lånesaldo 31.12:	**2 701 834**
Saldo 5 år frem i tid:	2 318 634

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238473644	10	55 096	550 960
	10	54 897	548 970
	10	53 304	533 040
	16	48 856	781 696
	6	47 861	287 166

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	2 651	4 057
Sum	**2 651**	**4 057**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	264 757	887 733
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	263 416	-573 029
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-54 410	-49 927
Årets endring disponible midler	209 006	-622 956
Disponible midler UB	473 793	264 757

Resultat og balanse med noter for Torstad Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstad Terrasse Sameie

Styreleder	Rasmus Hop Nordtømme (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kari Uren Sveinar (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kristin Stjern Stien (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Piotr Marek Palma (sign.)	25.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Torstad Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: UFYRY-LQL46-VKJX1-VRNRB-9UUHT-1E1JS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UFYRY-LQL46-VKJX1-VRNRB-9UUHT-1E1JS

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 17:22:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UFYRY-LQL46-VKJX1-VRNRB-9UUHT-1E1JS

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

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

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

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

Norsk Hagefirma

Postboks 79, 1378 Nesbru, Norge
Telefon: 47173322
E-postadresse: post@norskhagefirma.no
Foretaksregisteret: NO 994 093 231 MVA

Torstad Terrasse Sameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Tilbud

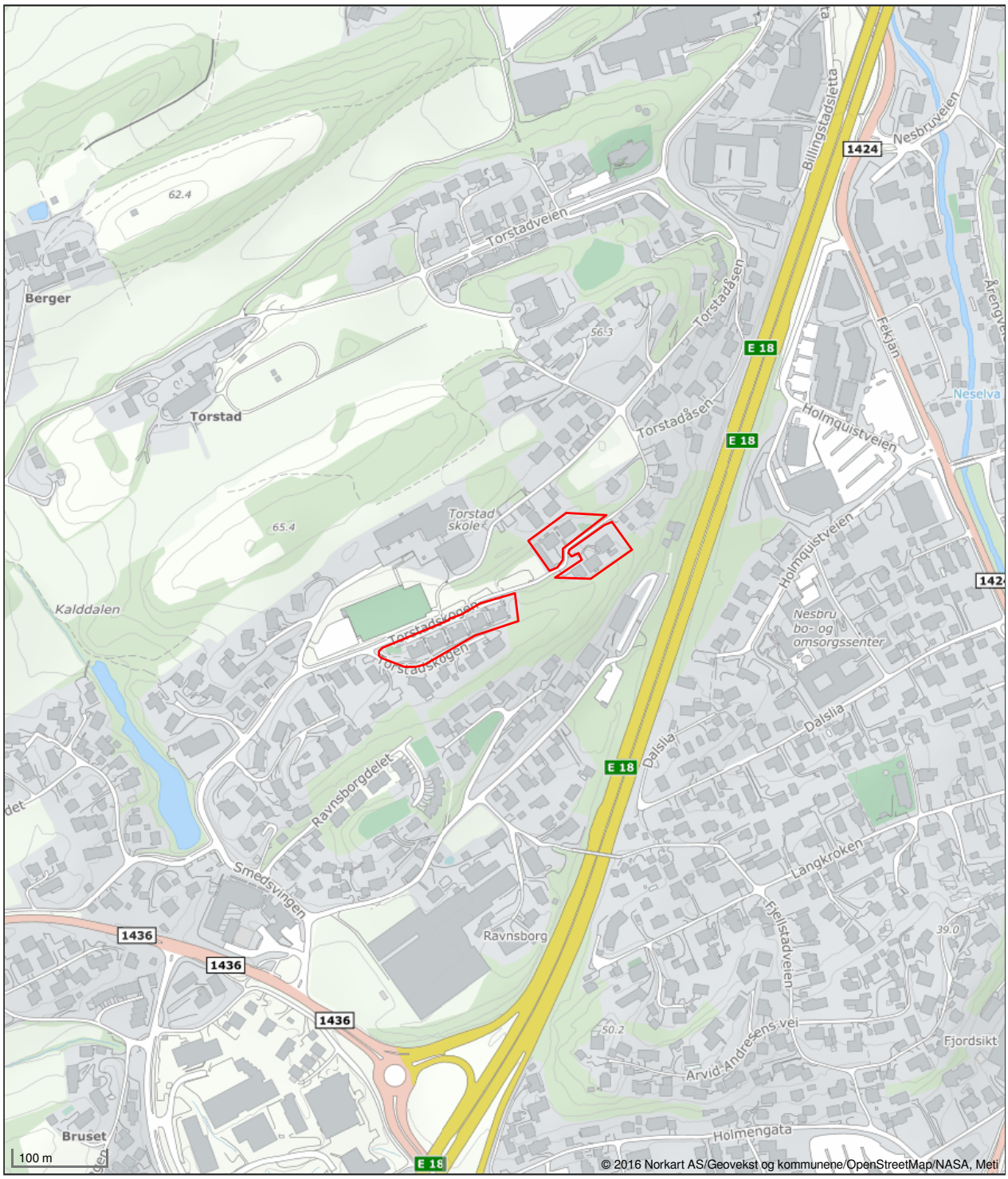
Tilbudsnummer:	1777	Tilbudsdato:	2025-08-28
Kundenr.:	30013	Betalingsbetingelser:	10 dager
Leveringsdato:	2025-08-28	Lev.sted:	Torstad Terrasse 1395 Hvalstad, Norge

Tilbudet er gyldig i 14 dager fra dags dato. Tilbudet er gitt med forbehold om endringer som skyldes forhold utenfor vår kontroll.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Diverse hagearbeid. 1: - Opprydding/luking i bed langs vei. - Opprydding og bortkjøring av hageavfallet som oppstår i forbindelse med utførelse av oppdraget.	1	11 250,00	9 000,00	2 250,00	11 250,00
Diverse hagearbeid. 2: - Beskjæring av krypfuru i skråning på overside. Bortkapping av villvin og uønskede vekster. - Opprydding og bortkjøring av hageavfallet som oppstår i forbindelse med utførelse av oppdraget. (pris per gang)	1	20 625,00	16 500,00	4 125,00	20 625,00
Diverse hagearbeid. 3: Skråning ved lekeplass: - Nedkapping av uønskede vekster. - Innkjøp, frakt og planting av 30 stk vintermispler. - Opprydding og bortkjøring av hageavfallet som oppstår i forbindelse med utførelse av oppdraget.	1	16 875,00	13 500,00	3 375,00	16 875,00
Diverse hagearbeid. 4: Sprøyting av ugress med Roundup/Glyfosat hvor det er behov (pris per gang). NB: ikke i direkte tilknytning til lekeplass, iht lovverk.	1	3 750,00	3 000,00	750,00	3 750,00
Sum (NOK)	**4**		**42 000,00**	**10 500,00**	**52 500,00**

Utskriftsdato: 04.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 31/9//



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

Asker kommune

HENRIETTE TOMASSEN
Torstadskogen 61C
1395 HVALSTAD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/1492-4	31/9/0/46	29.05.2026

Delegasjonssak 1424/26

31/9/0/46 Torstadskogen 61C - Tillatelse til tiltak i ett trinn for bruksendring

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 08.05.2026, og supplerende dokumentasjon, mottatt 25.05.2026. Søknaden var komplett til behandling 25.05.2026.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Torstadåsen, 06.03.1991

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med boligkategori SB og ligger innenfor hensynssone H190

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel, se gebyrforskriften § 2.5.1. a.

Eksisterende bod i leilighet blir omgjort til soverom. Rommet utgjør ca. 10,5 m^2. Leiligheten har fortatt tilgjengelig bodareal (5 m^2) i ved parkering samt et større loftareal.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket kan unntas krav til nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

TEK17
Det tas forbehold om at alle gjeldende krav etter teknisk forskrift (TEK17) er oppfylt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2026/1492 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Ulrik Randsborg Lie
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	1. Situasjonskart
2	4.Tverrsnitt loft
3	5.Utvendig tegning loft
4	6. Ny situasjon.jpg

Til
HENRIETTE TOMASSEN

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02050102 (§ 2.5.1. b.) - Bruksendring tillegsdel til hoveddel el. omvendt, 1 rom < 15 m2 innenfor én bruksenhet	3420,00
SUM	**5990,00**

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 ASKER

Tore Lie A/S v/Geir Johnsen
Rådhusgata 17

0158 OSLO

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYJRU S94/00491 S94/00486	L42 &18-BY31/9 31/17 L042322/96 L042412/96	25.10.96

GBNR. 31, BNR. 9+17 FELT B MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BOLIGER OG GARASJER, BOD, TORSTADBAKKEN, BYGGHERRE: TORE LIE A/S

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 18.06.96.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 26.08.96 og 16.10.96, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for Felt B, da det er stilt erklæring for selvskyldnerkausjon for opparbeidelse av utomhusanlegget.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når følgende arbeid er utført:

1. Selvskyldnerkausjonen skal være utstedt og levert Asker kommune innen 15.november.
2. Trapper og støttemurer skal sikres med rekkverk, jfr. byggeforskrift -87.
3. Støttemur mot syd skal sikres utenfor 47B.
4. Lekeplasser ferdigstilles i h. t. approbasjonspunkt 2, og utføres med sandkasse, sittegruppe og min. 2 lekeapparater.
5. Gjerde forlenges mellom boder ved bygg D.

Arbeidet må være fullført innen: 25.01.97.

for bygnings- og reguleringssjefen

Jørgen Rustan
Bygningskontrollør

Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 54
Telefon: 66 90 90 55
Telefax: 66 90 90 58

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Torstadskogen 61C, 1395 HVALSTAD								

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	5 072,36 kr
Vann	4 853,08 kr

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.

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Torstadskogen 61C, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 150 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 9 148 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 620 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

	Delareal	2 716 m^2
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014	
Navn	E18 Slependen-Drengsrud	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.11.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	8 234 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	2 716 m^2
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022056C	
Navn	Torstadåsen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.03.1991	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/229/56C_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	23 m^2
	Formål	Annet byggeområde
	Utdyp.	Boder
	Delareal	164 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Snødepot

Delareal 16 m^2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn F.B.
Utdyp. Felles boss samling

Delareal 3 647 m^2
Formål Felles lekeareal

Delareal 220 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn e

Delareal 1 372 m^2
Formål Felles gangareal

Delareal 223 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn d

Delareal 36 m^2
Formål Kommunalteknisk virksomhet

Delareal 227 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn b

Delareal 1 596 m^2
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 224 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn a

Delareal 225 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn c

Delareal 7 m^2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn FB
Utdyp. Boder for boss samling

Delareal 17 m^2
Formål Annet byggeområde
Utdyp. Uteareal til 1./u.etg.

Delareal 284 m^2
Formål Annet byggeområde
Utdyp. Uteareal til 1./U. etg.

Delareal 59 m^2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn U
Utdyp. Bod

Delareal 31 m^2
Formål Frisiktsone

Delareal 799 m^2
Formål Blokkbebyggelse

Delareal 8 m^2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn EB
Utdyp. Bod for boss samling

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022056C1
Navn	Beb.plan for Torstadåsen syd, Felt A og B, del av gnr. 28 og 31
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/241/56C1_bestemmelser.pdf

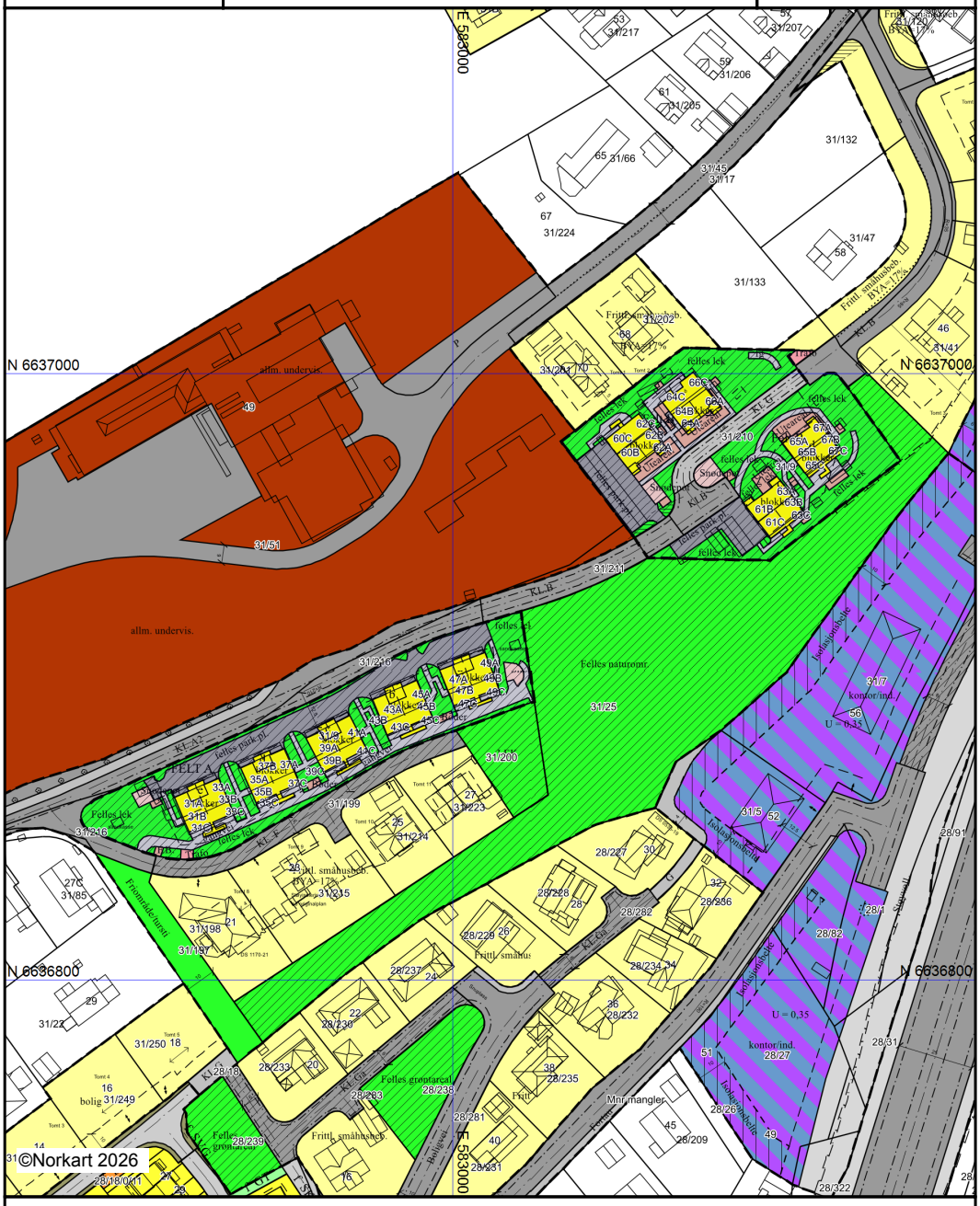
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/9/0/46
Adresse: Torstadskogen 61C
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

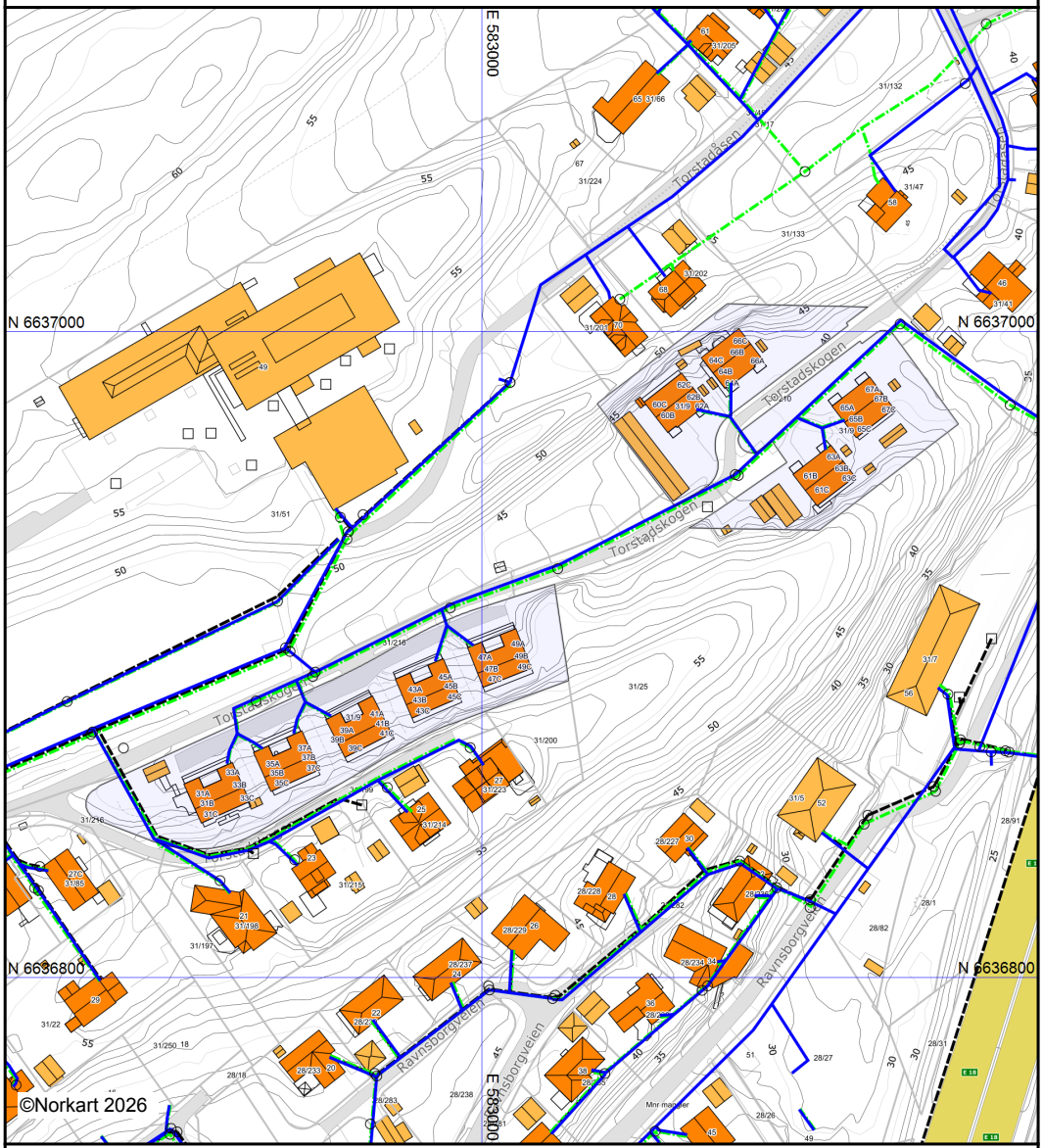
Eiendom: 31/9/0/46
Adresse: Torstadskogen 61C
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

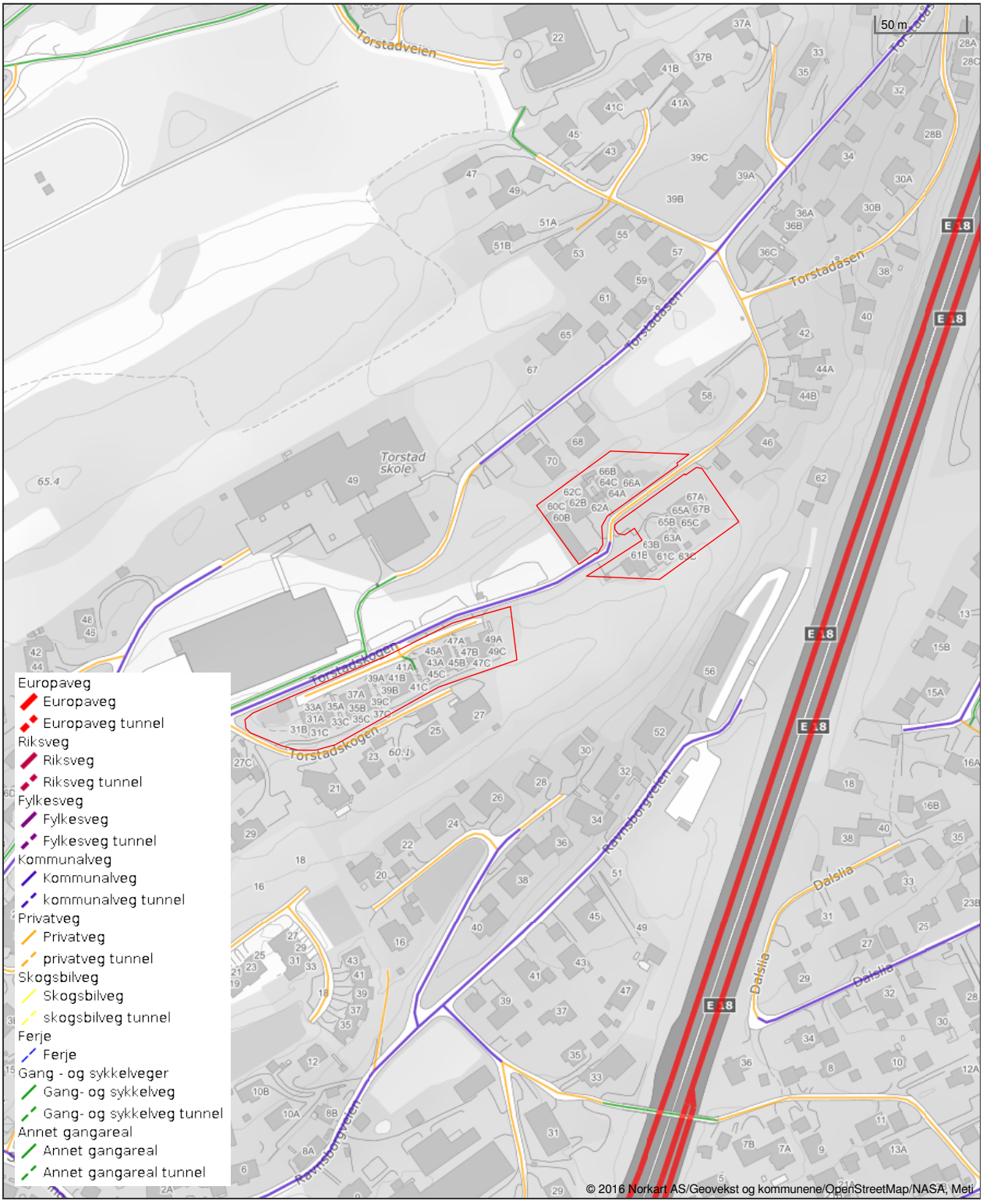
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 31/9//



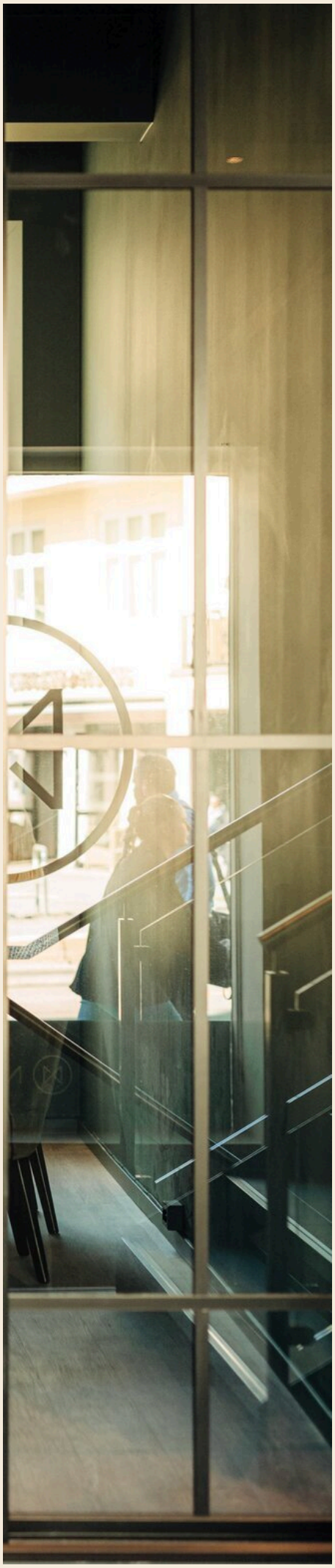
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torstadskogen 61C 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 31, bnr 9, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 25 (ideell andel 1/58) / Gnr 31, bnr 200 (ideell andel 1/58) i Asker komm

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363