Torpstubben 45C

Nabolaget Torp-Høymyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Torpstubben øvre Linje 295	2 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	6 min 3.3 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	6 min 3.5 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 414 elever, 20 klasser	8 min 5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 8.4 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 8.6 km

«Perfekt for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

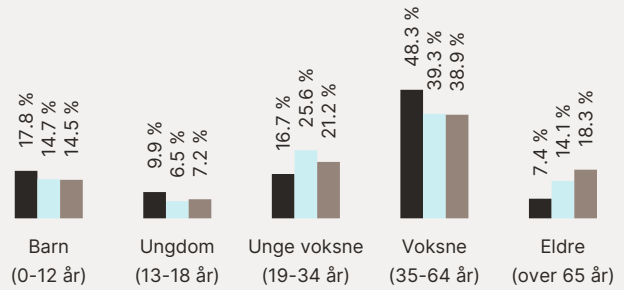
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp-Høymyr	841	318
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torp Høymyr barnehage (1-5 år) 55 barn	1 min 0.3 km
Bjerkås barnehage (1-5 år) 67 barn	24 min 1.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Bjerkås. Nbda Post i butikk, PostNord	23 min 1.5 km
Coop Extra Slemmestad PostNord	5 min 2.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

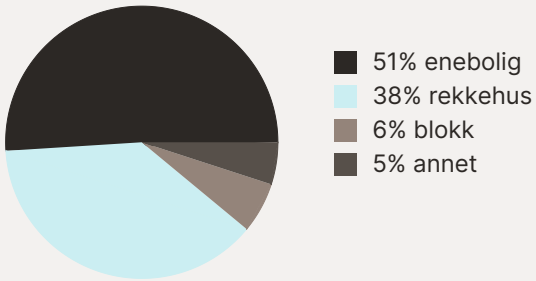
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Torp Høymyr ballplass Ballspill	4 min 0.4 km	
Nedre Bjerkås Vel ballbinge Ballspill	22 min 1.4 km	
Actic Slemmestad	5 min	
SATS Slemmestad	5 min	

Boligmasse



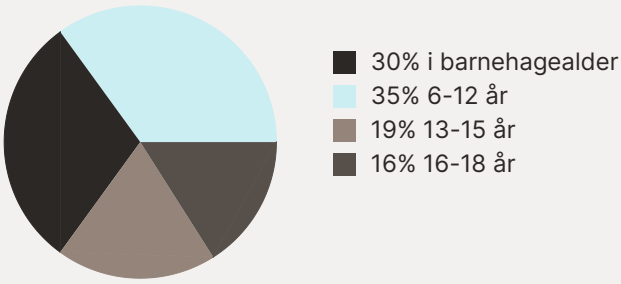
«Rom for alle, blikk for den enkelte»

Sitat fra en lokalkjent

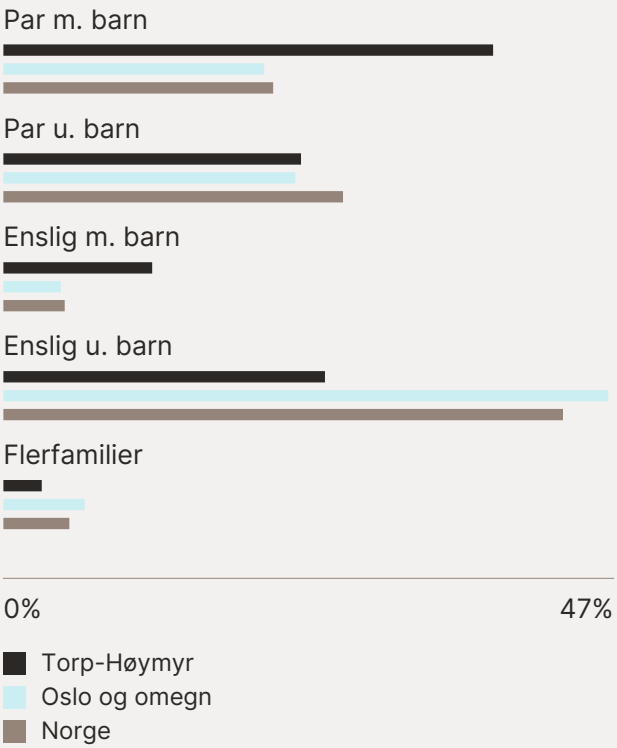
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	5 min
Vitusapotek Slemmestad Handels...	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

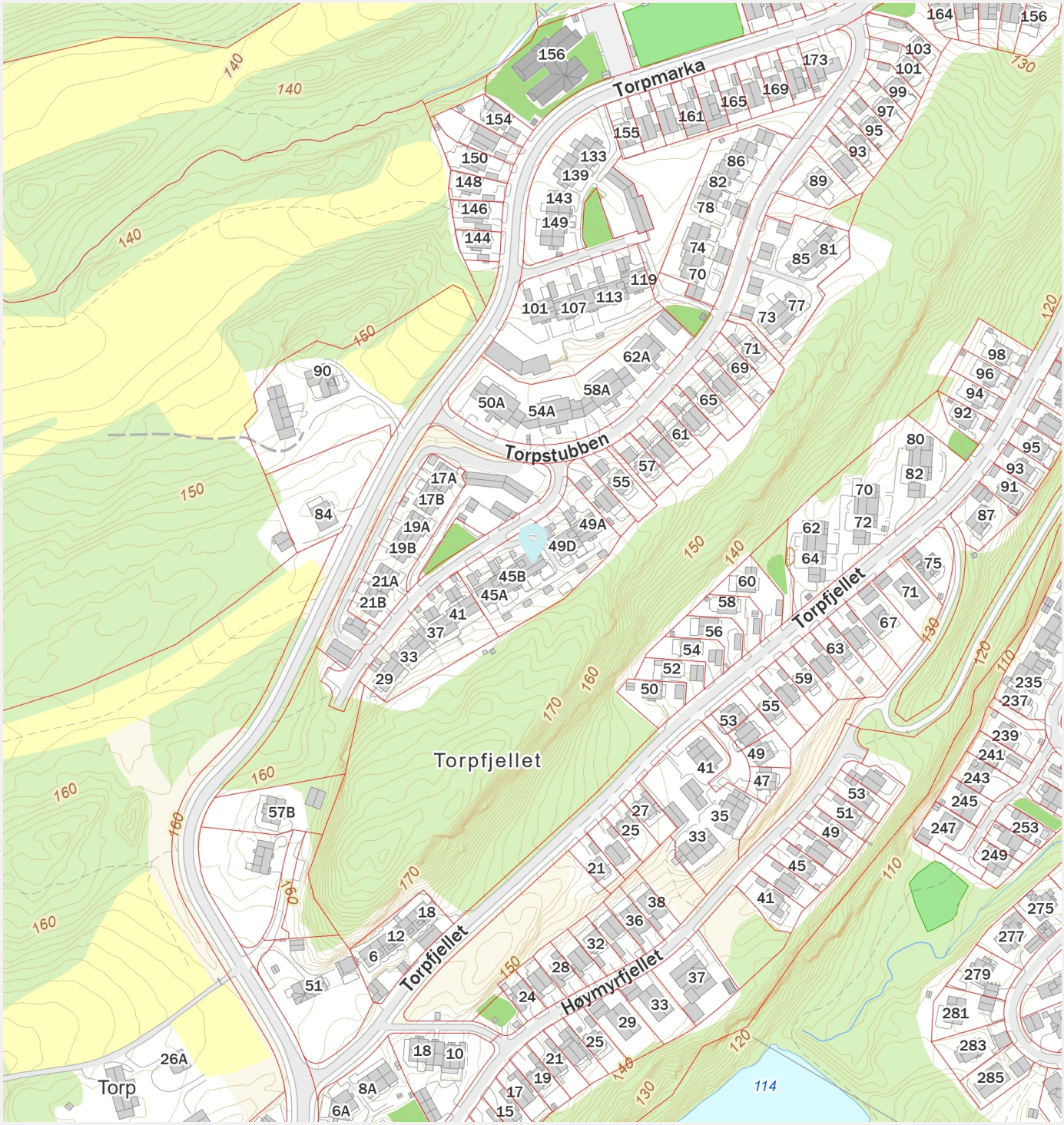


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Torpstubben 45C
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 67/450
Seksjonsnr. : 7
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 92 m²
Bodbygg
Bruksareal: 5 m²
Garasjerekke
Bruksareal: 16 m²

Totalt bruksareal (BRA): 113 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.09.2025
Referansenummer	15075452
Meglerforetakets oppdragsnummer	198-25-0039
Hjemmelshaver/selger	Andrea Dale Fludal
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Andrea Dale Fludal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	12.09.2025 15:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Torpstubben 45C
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	67/450
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 2814 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1992		
Bodbygg	Ukjent		
Garasjerekke			

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Torpstubben 45-51 beliggende i Heggedal, Asker kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelstativer, lekeapparater, plenarealer, busker, trær og annen beplantning.

Boligbygg over 1.etasje, Underetasje og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av trekonstruksjon kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med takstein/takplater(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har

Oppvarming med elektrisitet, luftvarmepumpe og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets Underetasje. Adkomst via trapp fra oppgkjørsel til overbygget entrédør.

Leiligheten består av entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod og tre soverom .

Utgang fra stue til nordvendt delvis overbygget markterrasse og fra entrédør til nordvendt delvis overbygget terrasse.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke og en usiolert bod i bodbygg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
		Annet	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Hovedstoppekran	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	
Terrasser / platting på terreng - Markterrasse		Platting på terreng	13	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Frittstående byggverk - Bodbygg		Helhetsvurdering	13	
Frittstående byggverk - Garasjerekke		Annet	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	92			92	27
	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod og tre soverom				Terrasse og markterrasse
SUM	92			92	27
	Total bruksareal: 92 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bodbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		5		5	
		Uisolert bod			
SUM		5		5	
	Total bruksareal: 5 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		16		16	
		Garasjeplass			
SUM		16		16	
	Total bruksareal: 16 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utvendig uisolert bod er oppmålt til 5m2 (BRA-e)

Utgang fra stue til nordvendt markterrasse oppmålt til 14m2 (TBA) Terrasse ved inngangsparti er oppmålt til 13m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en garasjeplass oppmålt til 16m2 (BRA-e) i felles garasjerekke adskilt med vegger.

Leiligheten inneholder 90m2 P-ROM og 2m2 S-ROM. S-ROM er innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulv. Malt struktur/strietapet på vegger. Slett malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse vurdert å være fra byggeår plassert i hjørne. Innredning med benkeplate av laminat og nedfelt utslagsvask. Underskap med slette fronter. To-greps blandebatteri på vegg. Stikkontakter på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg og styring via ventilator på kjøkken.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens byggtekniske forskrift. Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

-Vann, avløpsrør og sluk har en usikker gjenværende restlevetid.

-Det registreres sprekker i benkeplate mot vegg og det er ikke etablert mykfuge mot vegg, eventuelt vannsøl kan føre til følgeskader.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets alder/slitasjegrad er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men rommet ligger mot terreng og bør sees I sammenheng med konstruksjoner ved avsnitt rom under terreng. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at fornying av tettesjikt og tettedetaljer samt røropplegg kan påregnes ved behov.

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår oppgradert med nyere overflater og innredning ved ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme oppå belegg. Flislagte vegger. Slett malt himling. Gulvstående innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og stikkontakter på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Vannrør av kobber vurdert å være fra byggeår. Avløpsrør av plast vurdert å være fra byggeår. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg og styring via ventilator på kjøkken.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

TG 2

Vannrør	Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen mtp fliser oppå belegg er en ufagmessig løsning og skjulte skader kan ikke utelukkes. Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Nytt tettesjikt og nye tettedetaljer bør påregnes ved behov.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets alder og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fukt under befaringstidspunktet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales ved behov slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes dersom nødvendig.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrørene og sluk har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av treverk. Nedfelt benkebeslag med oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Fliser og stikkontakter over kjøkkenbenk. Innfelte downlights i kasse langs himling. Vegghengt kjøkkenventilator. Frittstående kjøleskap og fryser med isbitmaskin (isbitmaskin er ikke tilkoblet vann) Komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Vannrør av plastlagt kobber vurdert å være fra byggeår. Avløpsrør av plast vurdert å være fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Vannrør	Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Innredning	TG2 gjelder: Det registreres stedvis overflateslitasje. Overflatebehandling/oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Avløpsrør	Avløpsrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og lekkasjestopper bør etableres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser, laminatgulv og parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet, luftvarmepumpe og vedfyring.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv	Gulvet har stedvis overflateslitasje. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan deler av oppbyggingen er utført. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng ved soverom. Det ble observert uegnede materialer med dampsperre under terreng i konstruksjonen som kan medføre økt risiko forfukt/kondensproblematikk samt forhøyede fuktverdier. Dette sammen med deler av dreneringens alder og utførelse tilsier økt risiko for skjulte skader/fuktskader i konstruksjonen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan påregnes og iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det registreres oppsprekking/riss på pipe, ukjent årsak kan være sammensatt. Nærmere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var var 6mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av plastlagt kobber og kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse vurdert til å være fra byggeår plassert på vaskerom. Tilførselrør med stoppekran plassert på vaskerom. Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og luftvarmepumpe installert 2022.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Informasjon: Stoppekran er funksjonstestet. TG2 gjelder: Stoppekran har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg ved kjøkken.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres. Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Dører og vinduer

Entrédør med innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2021.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse

Nordvendt delvis overbygget markterrasse utført i overflatebehandlet trekonstruksjon ved entré. Innfelte downlights i overbygg.

TG 2	Platting på terreng		TG2 gjelder: Det registreres stedvis overflateslitasje i overflatebehandling. Overflatebehandling kan vurderes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse

Nordvendt delvis overbygget terrasse utført i overflatebehandlet trekonstruksjon ved entré. Innfelte downlights i overbygg. Rekkverk av trykkimpregnert treverk. Rekkverkshøyde 0,86 meter.

TG 2	Helhetsvurdering		Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggtekniske forskrift. Flere downlights virket ikke under befaringstidspunktet. Ukjent årsak kan være sammensatt. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong. Støpt plate mot grunn.

TG 2	Grunnmur		Grunnmuren er delvis skjult under terreng med de begrensninger som dette medfører. Grunnmuren er fuktutsatt, med bakgrunn i registrerte forhold ved drenering samt rom under terreng settes TG2 for å belyse kostnads og og skaderisikoen som dette medfører.
TGIU	Fundamenter		Fundamenter er naturlig skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn		Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er vurdert til å kunne være fra byggeår.

TG 2	Helhetsvurdering		Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det registreres manglende topplist på grunnmursplast, dette kan medføre økt fuktbelastning av grunnmuren som er en del av yttervegg til leiligheten. Tilstanden på bygningddelen bør sees i sammenheng med avsnitt konstruksjoner ved rom under terreng. Nærmere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Frittstående byggverk - Bodbygg

Bodbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger kledd med liggende trekledning. Tak av trekonstruksjoner utvendig tekket med papp/shingel. Lagringshems/loft med tilkomst via luke fra terrasse.

TG 2	Helhetsvurdering		Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden. Bodbygg har en tilstand som tilsier at oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes ved behov.

Frittstående byggverk - Garasjerekke

Garasjerekke oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Tak av trekonstruksjoner utvendig tekket med papp/shingel. Lagringshems.

TG 2

Annet

TGIU: Garasjerekken er ikke tilstandsvurdert i sin helhet.

TG2 gjelder: Det registreres skader/hull i veggen innvendig mot naboplass. Oppgraderinger/utbedringer bør påregnes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,38 meter takhøyde ved bad samt stue og opptill 2,39 meter takhøyde ved vaskerom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 2.7.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

&PARTNERS Asker

Gjensidige

Egenerklæring

Torpstubben 45C, 1389 HEGGEDAL

03 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torpstubben 45C	Torpstubben 45C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2020.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 65347482

Informasjon om selger

Selger

Fludal, Andrea Dale

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alle vinduer og utgangsdør i regi borettslag. Ble gjort i 2021. Siden det ble gjort i regi borettslaget har de sikkert dokumentasjon på dette.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindu entreprenøren

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95286473

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fludal, Andrea Dale	**2025-09-03**

Identification

bankID Fludal, Andrea Dale

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fludal, Andrea Dale	03/09-2025 08:46:16	BANKID

Boligopplysninger:

Sameiet Torpstubben 45-51
TORPSTUBBEN 45 C
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 569/7
Type: Sameie
Eiere: Andrea Fludal

Organisasjonsnr: 811 737 992 **Seksjonsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 324**

Felleskostnader:	Avdrag lån	294
	Felleskostnader	2 302
	Renter og omkostninger lån	728

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	110 572	Gjeld siste årsoppg.:	112 897
Klient ajourf. lån:	1 658 580	Klient gj. s. årsoppg.:	1 693 468

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238491367, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025: 7.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 03.09.2025: 1 658 580
Andel av saldo: 110 572
Første termin/første avdrag: 14.06.2021 (siste termin 14.05.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Stefan Christopher Jonsson
Adresse:	Torpstubben 47 A
Postnr/-sted:	1389 HEGGEDAL
E-post:	steffjons@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	112 897	Andre inntekter:	53
Annen formue:	13 925	Utgifter:	8 984		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	67/450 - seksjon:7
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441524

Sameiet Torpstubben 45-51

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Torpstubben 45-51

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

Sameiet Torpstubben 45-51

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Torpstubben 45-51

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Torpstubben 45-51

Tid: Mandag 31.03.25, kl.12
Sted: Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/

Høringsperiode: 23.03.25, kl.12 til 27.03.25, kl.12
Avstemmingsperiode: 28.03.25, kl.12 til 31.03.25, kl.12

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Stefan Christopher Jonsson

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Stian Bergseth velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 25 00,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Fullmakt til å bytte forretningsfører

Vi har brukt ABBL som forretningsfører, men vi har fått tilbud fra en annen part som vil redusere våre kostnader. Vi tar en avstemning i årsmøtet om styreleder får fullmakt til å bytte forretningsførsel dersom det er hensiktsmessig for sameiet

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styreleder fullmakt til å bytte forretningsfører.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stefan Christopher Jonsson
Styremedlem, Cecilie Vivette Arnet
Styremedlem, Madeleine Zaborowski
Varamedlem, Stian Bergseth

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Stefan Christopher Jonsson er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styreleder: Stefan Christopher Jonsson velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Cecilie Vivette Arnet er ikke på valg.
Styremedlem: Madeleine Zaborowski er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Stian Bergseth er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem: Stian Bergseth velges som nytt varamedlem

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

Med vennlig hilsen

Sameiet Torpstubben 45-51
Styret

Sameiet Torpstubben 45-51

Styrets orientering om året som har gått (2024) og om fremtiden.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	**Stefan Jonsson**
Styremedl.:	**Madeleine Zaborowski**
	Cecilie Arnet
Varamedlem:	**Ole Gabrielsen**
Valgkomité:	**Styret**

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 15 eierseksjoner/andeler. Sameiets eiendom har gårdsnr.67, bruksnr.450 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring. Polisenummeret er 3441524. 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, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10.000,-
Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

4. 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.

5. EL-BIL LADING

Nytt anlegg for lading av el-bil har blitt installert. Vi bruker et system levert av Elaway. Dersom det er behov for elbil lader må styret kontaktes for informasjon om bestilling av dette. Det må brukes lader som kan kobles på systemet fra Elaway. Minner om at det ikke er lov å bruke stikkontakt for lading av elbil.

6. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

Ingen store innkjøp. Diverse mindre innkjøp til vedlikehold/drift.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025

Mindre vedlikehold av fellesarealer. Maling av gjerder, garasjeporter

8. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Gjenstående punkter fra vedlikeholdsrapport
Vi vil se nærmere på tidsperspektiv for gjennomføring av disse.

1. Kontroll/spyling av VA-anlegg
2. Ventilasjonsrens

9. DIVERSE

Vurdere ny forretningsfører for sameiet.
Vi har brukt ABBL som forretningsfører, men vi har fått tilbud fra en annen part som vil redusere våre kostnader. Vi tar en avstemning i årsmøtet om styreleder får fullmakt til å bytte forretningsførsel dersom det er hensiktsmessig for sameiet.

Parkering på fellesarealer:
Det er ikke lov å parkere på gangveien i våre fellesområder. Dette gjelder plassen foran postkassestativet og veien opp bak byggene. Av og pålessing av bil er tillatt.
Vi ser på å innføre regler for våre felles gjesteparkeringsplasser som vi disponerer med nabo sameiet. Lastebiler er ikke tillatt å parkere på gjesteparkeringer.

Brøyting:
Vi fortsetter ordningen med at beboere selv tar ansvar når det kommer mye snø og bruker snøfreseren vi har i boden.
Alle beboere som bruker gjesteparkeringen må sørge for å måke rundt bilene sine ved snøfall.

Vedlikehold av fellesarealer:
Styret minner om at alle beboere har plikt til å vedlikeholde fellesarealer. Det er ikke styrets oppgave å opptre som vaktmester.
Strøing, måking, fjerning av søppel som har blåst inn e.l. skal alle gjøre. Dersom noen har utlegg på små innkjøp til vedlikehold, kan disse leveres til styret som sørger for refusjon av dette.

Vårdugnad:
Vi gjennomfører vårdugnad etter nærmere informasjon om tidspunktet.
Styret ber om at alle bidrar på dugnader som settes opp.

Asker 07. mars 2025
Styret Sameiet Torpstubben 45-51

Resultatregnskap Sameiet Torpstubben 45-51, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	593 895	545 220	594 000	598 320
Annen driftsinntekt	2	9 600	9 600	5 000	9 600
Sum inntekter		603 495	554 820	599 000	607 920
Kostnader					
Lønnskostnad	3	32 614	28 525	0	28 525
Avskrivninger	4	14 997	2 499	15 000	15 000
Kostnad lokaler	5	136 668	8 719	71 000	74 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	0	2 226	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	61 865	21 800	15 000	5 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-138 797	0	0
Annen driftskostnad	9	277 184	268 116	285 000	297 700
Sum kostnader		523 328	193 088	386 000	420 225
Resultat før finansielle poster		80 167	361 732	213 000	187 695
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	800	8 259	0	0
Finanskostnad	11	134 762	119 763	140 000	134 235
Sum finansielle poster		-133 962	-111 504	-140 000	-134 235
Årsresultat		-53 795	250 228	73 000	53 460

Balanse Sameiet Torpstubben 45-51, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	27 494	42 491
Sum varige driftsmidler		27 494	42 491
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		27 794	42 791
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		3 724	3 429
Andre fordringer	13	30 087	29 325
Sum fordringer		33 811	32 754
Bankinnskudd, kasse o.l	14	228 045	245 305
Sum omløpsmidler		261 857	278 058
Sum eiendeler		289 650	320 849

Balanse Sameiet Torpstubben 45-51, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 490 784	-1 436 989
Sum egenkapital		-1 490 784	-1 436 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 693 468	1 742 713
Sum langsiktig gjeld		1 693 468	1 742 713
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 736	0
Forskudd innbetalinger		13 296	8 636
Annen kortsiktig gjeld	18	6 934	6 489
Sum kortsiktig gjeld		86 966	15 125
Sum gjeld		1 780 434	1 757 838
Sum egenkapital og gjeld		289 650	320 849

Sameiet Torpstubben 45-51

Sted:_____, dato:_____

Stefan Christopher Jonsson	Madeleine Zaborowski	Cecilie Vivette Arnet
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	405 975	388 980	406 000	412 650
Avdrag ordinære lån	47 985	59 040	48 000	51 435
Renter ordinære lån	139 935	97 200	140 000	134 235
Sum	**593 895**	**545 220**	**594 000**	**598 320**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	9 600	9 600	5 000	9 600
Sum	**9 600**	**9 600**	**5 000**	**9 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	3 200	0	0	0
Påløpte feriepenger	384	0	0	0
Styrehonorar	25 000	25 000	0	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 976	3 525	0	3 525
Arbeidsgiveravgift feriepenger	54	0	0	0
Sum	**32 614**	**28 525**	**0**	**28 525**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	14 997	2 499	15 000	15 000
Sum	**14 997**	**2 499**	**15 000**	**15 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	0
Lys, varme, energi	35 963	0	20 000	19 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 500	6 500	7 000	7 000
Sommer- og vinterkostnader	94 205	2 219	43 000	48 000
Sum	**136 668**	**8 719**	**71 000**	**74 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	2 226	0	0
Sum	**0**	**2 226**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 664	8 400	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 201	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 400	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	15 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**61 865**	**21 800**	**15 000**	**5 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	-138 797	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	72 404	69 100	72 000	74 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 036	895	2 000	1 000
Elektroniske fellesavtaler	117 299	111 898	119 000	120 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	2 050	997	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	82 695	83 144	83 000	99 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	1 200
Kostnader for bomiljøtiltak	0	383	1 000	0
Sum	**277 184**	**268 116**	**285 000**	**297 700**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	542	115	0	0
Renter plasseringskonto	258	0	0	0
Finansinntekt	0	8 144	0	0
Sum	**800**	**8 259**	**0**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	134 762	119 763	140 000	134 235
Sum	**134 762**	**119 763**	**140 000**	**134 235**

Note 12 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 496
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 494
Årets avskrivninger :	14 997
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	30 087	29 325
Sum	**30 087**	**29 325**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	228 045	245 305
Sum	**228 045**	**245 305**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 436 989	-1 687 217
Fra årets resultat	-53 795	250 228
Sum annen egenkapital	-1 490 784	-1 436 989
Sum egenkapital	-1 490 784	-1 436 989

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 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 693 468	1 742 713
Sum	**1 693 468**	**1 742 713**

Det er stilt følgende pant:

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Utskiftning av dører og vinduer
Lånenummer:	**22238491367**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.80 %
Beregnet innfridd:	14.05.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	1 742 713
Avdrag i perioden:	49 245
Lånesaldo 31.12:	**1 693 468**
Saldo 5 år frem i tid:	1 381 658

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238491367	15	112 898	1 693 470

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	54	0
Påløpte feriepenger	384	0
Påløpte renter	6 496	6 489
Sum	**6 934**	**6 489**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	262 933	107 570
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-53 795	250 228
Tilbakeføring avskrivninger	14 997	2 499
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-49 245	-52 374
Årets endring disponible midler	-103 040	197 854
Disponible midler UB	174 890	262 933

Resultat og balanse med noter for Sameiet Torpstubben 45-51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Torpstubben 45-51

Styreleder	Stefan Christopher Jonsson (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Cecilie Vivette Arnet (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Madeleine Zaborowski (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Torpstubben 45-51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Torpstubben 45-51s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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 som

Penneo Dokumentnøkkel: 85Z5T-S0LD4-ESINT-X5D3E-E2WEX-JI44O

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 85Z5T-S0LD4-ESINT-X5D3E-E2WEX-JI44O

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-11 10:33:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 85Z5T-S0LD4-ESINT-X5D3E-E2WEX-JI44O

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Torpstubben 45-51 fredag 21.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Stefan Christopher Jonsson ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 8 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Stian Bergseth ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Avstemming: 6 For / 1 mot.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

I innkallingen er det skrevet feil beløp i forhold til hva som er utbetalt tidligere og hvilket beløp styret innstilte på. Det ble skrevet og stemt over kr. 2500,- mot kr. 25 000,-. Korrigering av styrehonorar for perioden vil bli tatt opp som egen sak på et kommende ekstraordinært møte.

Vedtak:
Styret fikk kr 2500,- til intern fordeling.

Avstemming: 6 For / 1 mot

5. Saker fra styret

5.1 Fullmakt til å bytte forretningsfører

Vi har brukt ABBL som forretningsfører, men vi har fått tilbud fra en annen part som vil redusere våre kostnader. Vi tar en avstemning i årsmøtet om styreleder får fullmakt til å bytte forretningsførsel dersom det er hensiktsmessig for sameiet

Forslag til vedtak ble under møtet endret fra "Styreleder får fullmakt til å bytte forretningsførsel dersom det er hensiktsmessig for sameiet" til "Styret får fullmakt til å bytte forretningsførsel dersom det er hensiktsmessig for sameiet"

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å bytte forretningsfører.

Ikke godkjent

Avstemming: 1 For / 5 mot.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne.

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Stefan Christopher Jonsson er på valg, og stiller til gjenvalg

Vedtak:
Styreleder: Stefan Christopher Jonsson ble valgt som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Cecilie Vivette Arnet er ikke på valg.
Styremedlem: Madeleine Zaborowski er ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Stian Bergseth er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:

Varamedlem: Stian Bergseth ble valgt som nytt varamedlem

Der intet annet er angitt var avstemmingen enstemmig.

Protokoll for Sameiet Torpstubben 45-51

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Stefan Christopher Jonsson (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Stian Bergseth (sign.)	04.04.2025

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET TORPSTUBBEN 45-51

Vedtatt i sameiermøte
den 13.3.2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1. Formålet med husordensreglene

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
Hovedregelen er enkel – man skal ta hensyn til sine naboer, slik at det skapes et trivelig bomiljø i SAMEIET TORPSTUBBEN 45-51.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene, samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av husstanden, fremleietaker og andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved fremleie skal seksjonseier sørge for at fremleietaker får et eksemplar av husordensreglene.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annen aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende aktivitet unngås.
Det skal være ro i sameiet i perioden fra kl 22.00 til kl 07.00 fra søndag kveld til og med fredag morgen. Fra fredag kveld til og med søndag morgen skal det være ro i bygget fra kl. 24.00 til kl. 09.00.
Sang og musikkøvelse er tillatt på hverdager fra kl. 08.00 til kl. 18.00.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør man i godt naboskap varsle de nærmeste naboene på forhånd.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
Det må ikke hensettes gjenstander i fellesarealene. Styret kan besørge fjerning av gjenstander hensatt i fellesarealene i strid med regelverket.
Fellesboden skal være låst til enhver tid.
Farlig materiale (for eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser) og materiale som medfører fare for skade eller ulempe for omgivelsene (for eksempel avgir sterk lukt eller kan tiltrekke seg skadedyr) må ikke oppbevares i bodene eller garasjene.
Kullgrill og engangsgriller benyttes med forsiktighet i forhold til brannsikkerhet.

Lufting av husdyr skal ikke skje på fellesområdene. Det må påsees at husdyr ikke gjør fra seg i fellesområdene. Dersom slik skjer, skal etterlatenskaper fjernes umiddelbart.

Snømåking, strøing og plenklipping gjøres på rundgang mellom seksjonene etter egen arbeidsliste.
Det skal utvises forsiktighet ved benyttelse av sameiets utstyr, som for eksempel gressklipper og snøfreser.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt avfall sorteres i henhold til retningslinjer for avfallssortering utarbeidet av kommunen. Nærmeste avhendingsstasjon for glass og metall er for øyeblikket på miljøstasjonen ved Statoil Slemmestad. Alt spesialavfall bør innleveres på Yggeset Avfallsdeponi så raskt som mulig. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås, og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Fasade og balkonger

Markiser kan monteres etter godkjenning fra styret.
Det er ikke tillatt å foreta innredninger eller endringer av fasade eller balkong uten styrets/sameiets forutgående godkjennelse.
Det kan brukes gassgrill og elektrisk grill på balkongene.
Kullgrill og engangsgriller tillates ikke brukt på grunn av brannsikkerhet.
Det er ikke tillatt å lufte eller riste matter, tepper, sengetøy o.l. fra balkongene.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Skader på bygninger så vel som rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, uvettig behandling o.l. er hver enkelt sameier ansvar.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne skal settes opp der dette ikke virker skjemmende på fasaden eller fellesområdene, eller er forstyrrende for andre seksjoner.

§ 9. Energisparing

For å begrense sameiets energikostnader skal lyset slås av når man forlater fellesboden og garasjen.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsredskap (vannslange eller brannslukningsapparat) og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Seksjonseier plikter å undersøke rutiner for rømning m.m. i tilfelle brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.
Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre sanksjoner som tvangsfravikelse og tvangssalg av seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

§ 12. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for brudd på husordensreglene begått av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres sameiets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13. Parkering

Det oppfordres til at alle benytter seg av garasjeplassen for parkering av bil. Dette også for at brøytemannskap lettere kan rydde våre felles parkeringsplasser.

§ 14. Vedtakelse og endring av husordensreglene

Husordensreglene vedtas og endres av sameiermøtet, med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TORPSTUBBEN 45-51

Vedtatt i sameiermøte
den 13.3.2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Torpstubben 45-51, og har gårdsnummer 67 og bruksnummer 450 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.8.1992.

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ny seksjonseier eller leier skal godkjennes av styret før overdragelse/innflytting.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

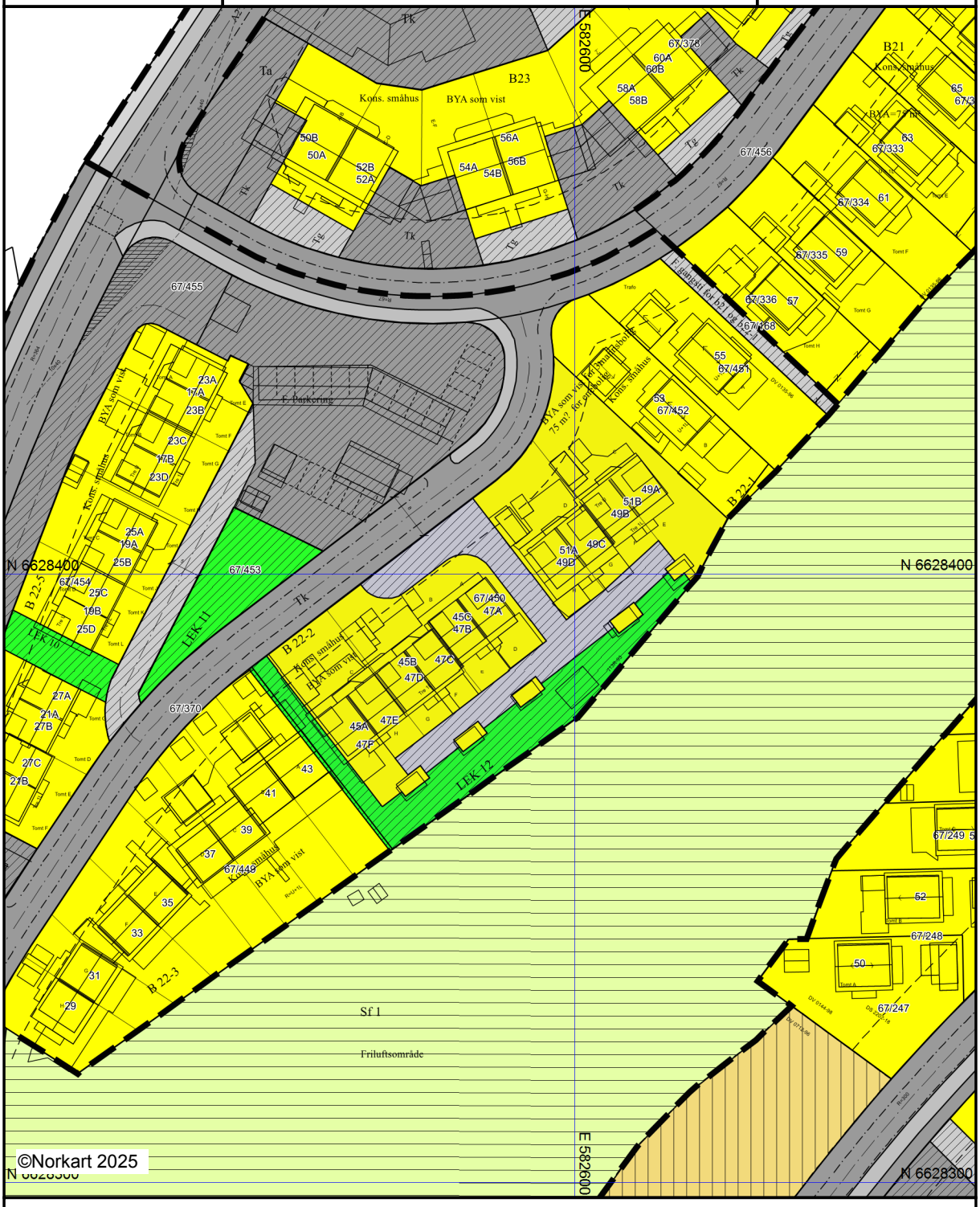
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/450/0/7
Adresse: Torpstubben 45C
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

160f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. mars 1990 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. mars 1990.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORP-HØYMYR ASKER KOMMUNE

§ l. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder-		frittliggende boliger/konsentrert småhusbebyggelse
	-	forretninger/kontorer/boliger
	-	offentlige bygninger
Landbruksområder	-	jordbruk/skogbruk
	-	gartneri
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	gangvei
Friområder	-	park/lek/ballslette
Spesialområder	-	friluftsområde
		trafokiosk
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles grøntområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Område A med felt B 2 - B 12, område B med felt B 13 - B 24 og område C med felt B 26 - B 33 kan bebygges med frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 35 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m på husets overside og 5,5 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng.

2.2 Felt B 1,.B 25 og B 34 - B 36 kan bebygges med frittliggende boliger.

Maks. tillatt bebygd areal BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

2.4 I område A, B og C kan garasje plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolighuset og plasseres i og sammenbygges over eiendomsgrense.
Ved innkjøring parallelt med vei kan garasjen plasseres med vegg inntil 1 m fra regulert veikant. Der garasjeporten vender mot veien skal garasjen ligge minimum 5 m fra regulert veikant. Disse minimumsavstandene gjelder også der garasjen er bygd sammen med bolighuset.

§ 3. Område for forretninger, kontorer og boliger.

3.1 Området kan bebygges med forretninger, kontorer og boliger med tilhørende anlegg.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 40 % av tomtens nettoareal.
Garasje, bod o.l. over markplanet regnes med i tillatt bebygd areal.

3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

3.4 Ved utbygging skal 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 4. Område for offentlige bygninger.

4.1 Område 01 skal nyttes til barneskole med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Område 02 - 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for lek og parkering.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje, bod o.l. regnes med i tillatt bebygd areal.

4.2 Ved utbygging av område 01 skal eksisterende høyspentlinje over området legges i jordkabel.

4.3 I område 01 skal gesimshøyden ikke overstige 8 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I område 02-03 skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Landbruksområder.

5.1 I område G 1 skal det drives gartneri.
Det kan oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

5.2 Områdene J 2 og J 4 avsettes til landbruksformål. Det kan oppføres bygninger knyttet til driften av områdene.

§ 6. Kjørevei.

6.1 Offentlig kjørevei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

6.2 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist
på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 7. Gangvei.

7.1 Offentlig gangvei er vist på plankartet med regulert bredde og byggegrenser.

7.2 Bygningsrådet kan tillate kjøring på gangvei i forbindelse med adkomst til enkelteiendommer og offentlig og sosial tjenesteyting.

§ 8. Friområder.

8.1 Områdene Fr 1, 2 og 3 skal nyttes til park. områdene kan i nødvendig utstrekning gis en forsiktig parkmessig opparbeidelse.

8.2 Område Fr 4 skal nyttes til park med enkel ballslette.
Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område A - B.
Område Fr 5 skal nyttes til park med enkel ballslette. Ballsletten skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i område C.

§ 9. Spesialområde for friluftsformål.

9.1 Områdene Sf 1 - Sf 5 skal nyttes til friluftsformål.

9.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Områdene skal nyttes til fellesadkomst for de på plankartet, med pil, særskilt angitte eiendommene. Områdene skal etableres som felles eiendommer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av de tilhørende boligområdene i enkelt parseller. Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde.

11.1 Felleslekeplass innen felt B 35 skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for dette feltet.

11.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen av det tilhørende boligfelt i enkeltparseller.

§ 12. Felles grøntområde.

12.1 Felles grøntområder, for de på plankartet særskilt angitte boligfeltene, skal etableres som felleseiendommer, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen av den tilhørende bebyggelsen.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Før byggemelding behandles, skal det utarbeides bebyggelsesplan og situasjonskart for det enkelte byggefelt. Dette planmaterialet skal vise tomtegrenser, plassering av bebyggelse (bolig, garasje, bod, forretning, kontor, skole eller barnehage), parkeringsplasser, nødvendige offentlige og felles private adkomstveier private enkeltavkjørsler og felles lekeplasser i boligfeltene, samt detaljutforming av forutsatte støyskjermingstiltak.
Før bebyggelse tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i bebyggelsesplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafikksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.

13.2 Del av område A, særskilt avmerket på plankartet, kan ikke påbegynnes før området er frigitt for utbygging av Universitetets Oldsaksamling.
Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende støykilden.
Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med denne bebyggelsen.

Planområdet kan ikke bebygges før bygging av ny skole er igangsatt etter vedtatt reguleringsplan for barneskole på Arnestad.
Første byggetrinn i område A - B kan ikke ferdigstilles før planlagt gangvei langs Rustadveien, på strekningen fram til Torpveiens vestende, er bygd i henhold til stadfestet reg.plan og adkomsten fra Rustadveien er rustet opp i henhold til regulert standard.

Første byggetrinn i område C kan ikke ferdigstilles før nytt kryss med Slemmestadveien, inkludert fotgjengerundergang under denne, er bygd i henhold til regulert standard.

13.3 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for det enkelte delområde. På utomhusplanen, og på fasadetegninger ved byggemelding skal eksisterende og fremtidige terrenghøyder være inntegnet. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og i anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for vern av denne.

13.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig og byggemeldes samtidig med denne.

13.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

13.6 Ingen araealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

13.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilhørende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.8 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.

13.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. september 1989.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 9/1-90.
Reguleringssjefen i Asker, 25.1.90.
Asker kommunestyre 7. mars 1990.

U 9305171

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arkitektene Greni & Solli
Nedre Storgt. 67
3012 Drammen

Byggherre (navn, adresse)

Eier:
Andreas Harreschou
Torpstubben 45c
1380 Heggedal

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Torpstubben 45c, 1380 Heggedal		67	450	252

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
24.03.92	Nybygg	del av rekkehus, bod, garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen v/delegert myndighet	13.05.92	59201104

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen,	Asker Bygningsvesen e. fullm. Jørgen Rustan
Dato 04.03.93	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Olav Johnsen, c/o Olav Johnsen Eiendom A/S,	Torpmarka 156, 1380 Heggedal
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

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

Utskriftsdato: 02.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torpstubben 45C, 1389 HEGGEDAL								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- 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** 2 814 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 2 814 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F
Navn	Torp - Høymyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 489 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 501 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** LEK 12
	Delareal 38 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 934 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B 22-2
	Delareal 852 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B 22-1

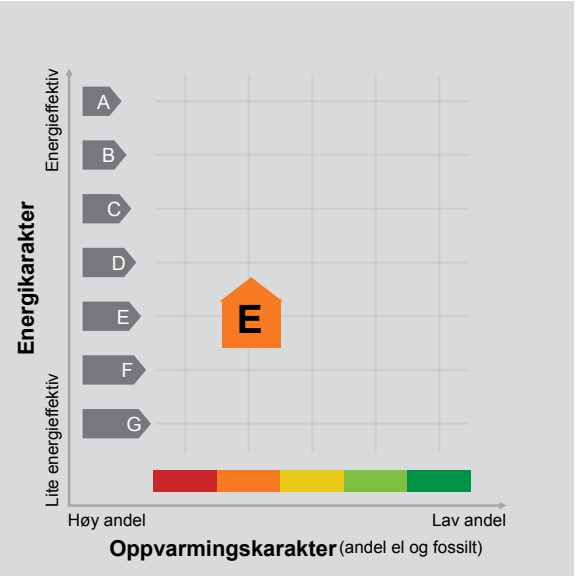
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220160F6
Navn	Beb.plan Torp-Høymyr Felt B22
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/554/160F6_bestemmelser.pdf

ENERGIATTEST

Adresse	Torpstubben 45C
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	450
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16223883
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167080
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Utskriftsdato: 02.09.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	450	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torpstubben 45C, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 238,86 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	4 031,70 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

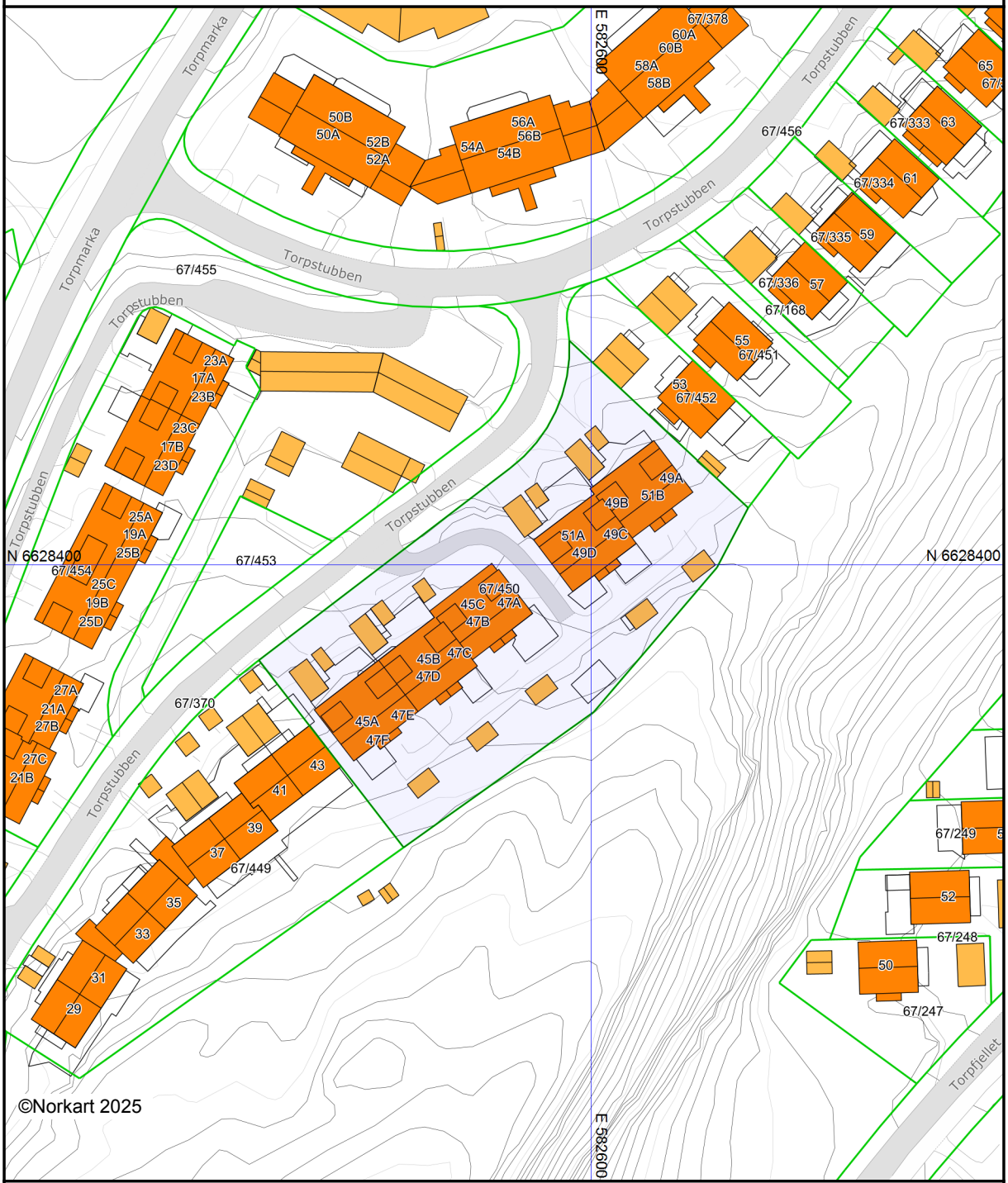
Grunnkart

Eiendom: 67/450/0/7
Adresse: Torpstubben 45C
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

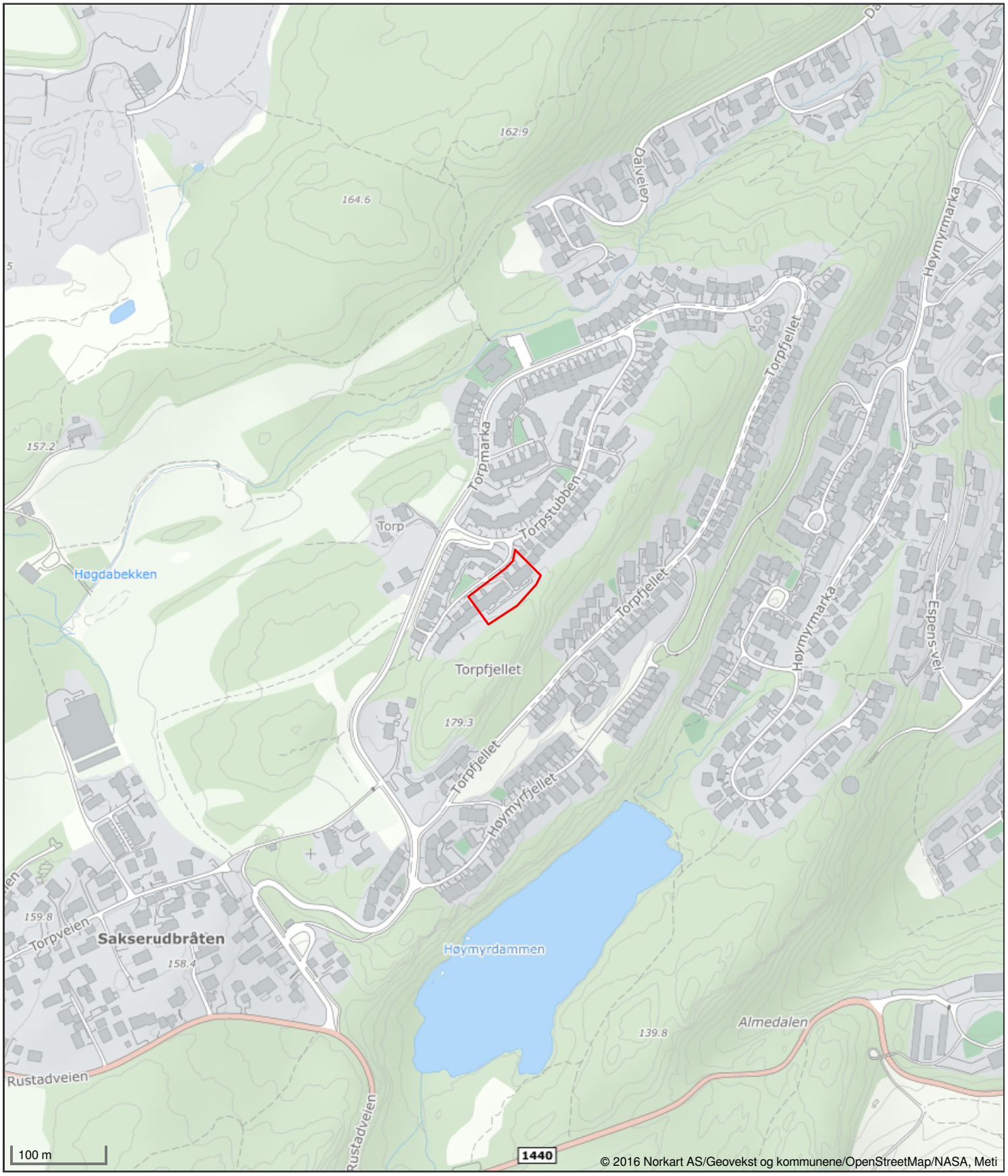
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 02.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 67/450//



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.