NORDVIK

Tokerudberget 37

1 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tokerudberget 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Kontaktinfo
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms med god & åpen planløsning - Attraktiv beliggenhet på Stovner - Stor & herlig sydvendt terrasse på 14 kvm

Prisantydning	**3 630 000,-**
Omkostninger	**93 980,-**
Totalpris	**3 798 015,-**
Fellesgjeld	**74 035,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 861,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

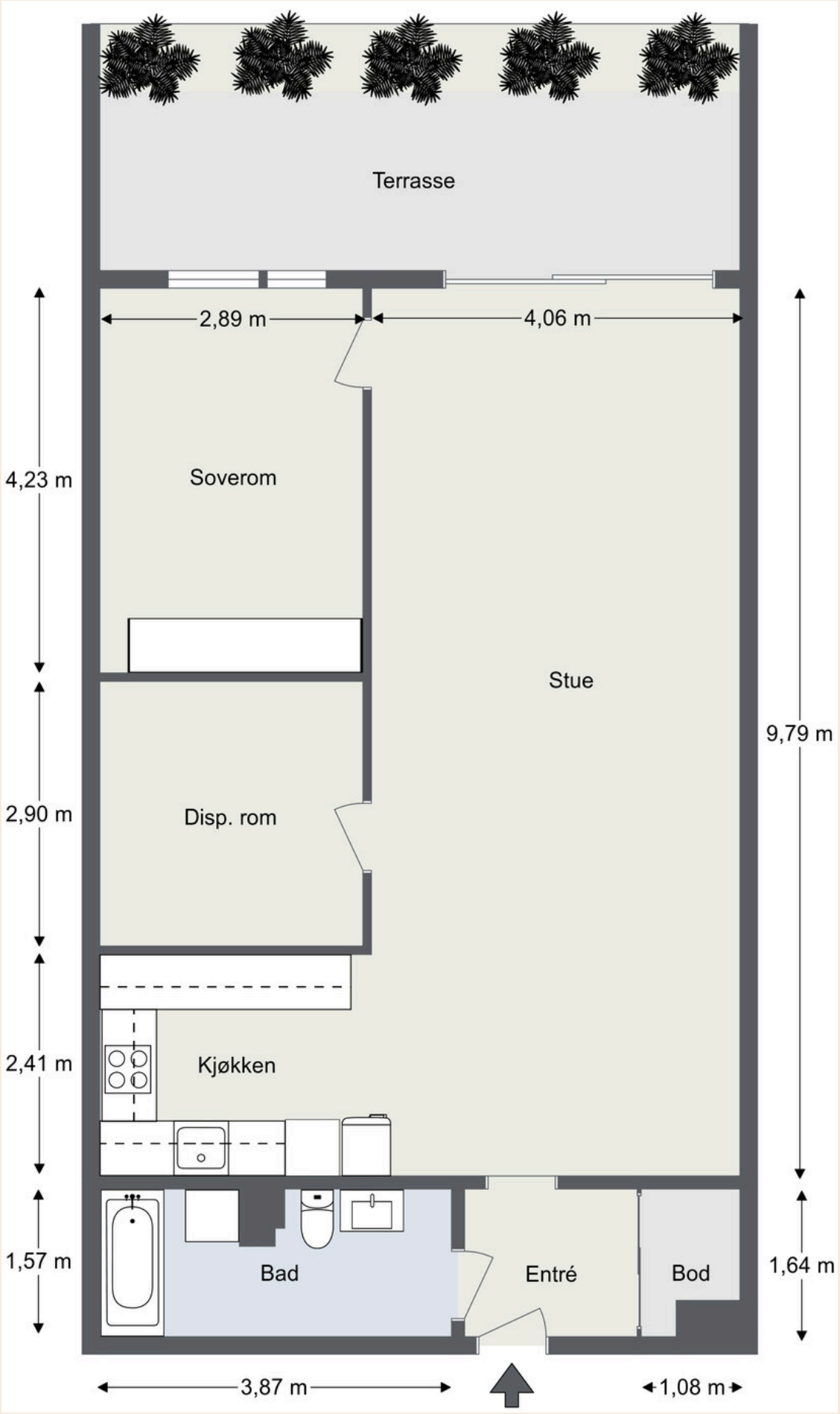
Velkommen til Tokerudberget 37! En moderne og gjennomtenkt leilighet med attraktiv beliggenhet nær både Stovner T-banestasjon (ca. 200 m) og Stovner Senter med et bredt servicetilbud. Her har du alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. Boligen har en smart planløsning med tydelig definerte soner, samtidig som den oppleves åpen og luftig. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 14 kvm med hyggelig morgen- og formiddagssol og utsyn mot grønne omgivelser.

Området byr på flotte turmuligheter med blant annet Stovnertårnet og Liahuken i gangavstand, samt kort vei til marka. Det er gode kollektivforbindelser, nærhet til skoler, barnehager og et bredt utvalg av fritidstilbud. Nabolaget oppleves som hyggelig og inkluderende, med gode naboer og et trygt bomiljø.

Vel møtt!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm











Fra stuen åpner boligen seg videre inn til kjøkkenet.





Moderne og stilrent kjøkken med glatt, laminert kjøkkeninnredning og gode arbeidsflater.







Soverommet fremstår som rolig og harmonisk, med behagelige fargetoner som gir en lun og avslappende atmosfære.





Langs veggen er det etablert en praktisk garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass, som gjør det enkelt å holde rommet ryddig og oversiktlig.

Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, samtidig som rommet oppleves skjermet og behagelig.











Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, med en praktisk og innbydende utforming.





En funksjonell og oversiktlig entré som gjør hverdagen enkel og organisert.

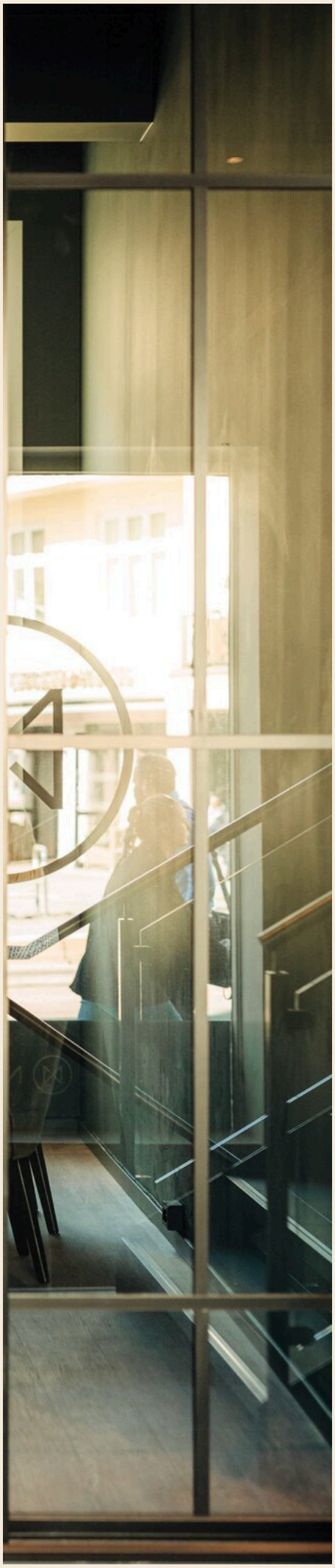


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0140/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tokerudberget 37, 0986 OSLO
Gnr 99, bnr 66, snr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johann Olav Valdre Huseby

Kjøpesum og omkostninger
3 630 000,- (Prisantydning)
74 035,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 704 035,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
92 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 798 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 811 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Leiligheten ligger i byggets 2. underetasje
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 14 kvm.

-4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Terrassen har morgen/formiddagssol

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. underetasje og inneholder: Entré, bod, bad, disp- rom, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Standard
Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken med glatt, laminert

kjøkkeninnredning og gode arbeidsflater. Det er utstyrt med kullfiltervifte over integrert koketopp, samt integrert ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Mellom overskap og laminert benkeplate er det fliser som gir et praktisk og helhetlig uttrykk. Videre har kjøkkenet kum med ettgreps blandebatteri, som gjør hverdagen både enkel og funksjonell.

Stue:
Fra kjøkkenet åpner boligen seg videre inn i en romslig og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære i hele oppholdsrommet. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen, med gode møbleringsmuligheter og en fin flyt mellom sonene.
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong på ca. 14 kvm, et flott uterom med god plass til sittegruppe og grill. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i de varmere månedene, og byr på hyggelige solforhold og utsyn mot grønne omgivelser.

Soverom:
Soverommet fremstår som rolig og harmonisk, med behagelige fargetoner som gir en lun og avslappende atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.
Langs veggen er det etablert en praktisk garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass, som gjør det enkelt å holde rommet ryddig og oversiktlig.
Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, samtidig som rommet oppleves skjermet og behagelig.

Kontor/bod:
Leiligheten har et praktisk rom som i dag blir brukt som kontor og gjesterom. Det er ikke godkjent som soverom da det ikke har noen vinduer. Perfekt å bruke som kontor, walk-in closet eller innvendig bod.

Bad:
Lyst og funksjonelt bad med flislagte overflater og en praktisk planløsning som utnytter rommet godt. Her er det en god balanse mellom komfort og brukervennlighet, med innmurt badekar som gir mulighet for avslappende stunder i hverdagen.
Innredning og garnityr på bad fremstår med WC, servant med ettgreps blandebatteri i innredning, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter og behagelig belysning som gir en rolig og innbydende atmosfære.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, med en praktisk og innbydende utforming. Her er det god plass til yttertøy og sko, samt en romslig garderobeløsning med speildører som både gir rikelig med oppbevaring og bidrar til en følelse av ekstra rom og lys.
I tilknytning til entréen finnes også en praktisk bod med hyllesystem, som gir ytterligere lagringsplass for sesongutstyr og andre eiendeler. En funksjonell og oversiktlig entré som gjør hverdagen enkel og organisert.

Overflater:
Gulv: Laminat i alle rom og fliser på bad med gulvvarme.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på bad.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyden i stuen er målt til 2,39 meter.

Parkering
Retten til disponering av 1 parkeringsplass kan overføres til ny kjøper. Utgangspunktet er at kjøper overtar disposisjonsretten til den parkeringsplassen kjøper disponerte. Boligsameiet eier sammen med 2 andre boligsameier eget garasjebygg i tingsrettslig sameie på festet tomt, se vedtektene pkt. 2.4. Det er under vurdering om det skal bygges nytt garasjebygg på denne eiendommen, eller om det gamle garasjebygget skal oppgraderes. Dersom det vedtas å bygge nytt garasjebygg, eventuelt oppgradere det gamle, vil sameiene måtte lånefinansiere tiltaket, som igjen vil kunne påvirke andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Det er ennå
ikke fattet noe vedtak i forbindelse med garasjebygget.
Biloppstillingsplass, midterste av de 3 biloppstillingsplassene ved inngangen til blokken

Sameiet har Wattif som leverandør av ladestasjoner som er sammenkoblet i et nettverk som automatisk justerer ladingen ut fra strømbelastningen i blokkene. Parkeringsplassen den disponer foran inngangen til blokken er det uvisst om det er mulig for elbillading.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2021/2022 (forrige eier):
- Gjennomgående pusset opp overflater og ny kjøkkeninnredning
- Arbeider på røranlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og det er derfor utenfor min kjennskap om det gjort av faglærte eller ufaglærte.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert Installasjon AS, ELEKTRISKE ARBEIDER IFB. MED NYTT KJØKKEN, arbeid 22.11-2021 til 04.01.2022
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 11. mars 2026 ble det gjennomført tilsyn av Elvia.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: tidligere tilstandsrapport rapporterer om at ingen randonmålinger er gjennomført.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, en sprekk i vegg på stua og en på taket på soverommet. Var sånn når jeg kjøpte leiligheten, tidligere eier sa det skjedde under utbygging av t-banen for mange år siden.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 24. okt. 2023
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, 2023, Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA.
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Boligsameiet eier sammen med 2 andre boligsameier eget garasjebygg i tingsrettslig sameie på festet tomt, se vedtektene pkt. 2.4. Det er under vurdering om det skal bygges nytt garasjebygg på denne eiendommen, eller om det gamle garasjebygget skal oppgraderes.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Justering av fellesutgiftene fra 1 mai 2026, Her er oversikten over endringer i felleskostnader fra 1 mai 2026: Låneposten: reduseres med 1,68%, tilsvarende dekning av faktiske kostnader. TV: Har hatt en økning på 24,41 % fra kr 295 pr seksjon pr mnd til kr 367 pr seksjon pr mnd. Økes med 72 kr pr mnd pr seksjon.
Felleskostnader basert på brøk: justeres med en økning på 3,2%. Bakgrunn for økningen er leverandører som legger på priser på sine tjenester: Vann og avløp og Renovasjon i Oslo generell økning på 15 %. Forsikring: Det er varslet en økning på ca. mellom 12-20 %. Forsikringsselskaper ser bl.a. på historikk for sameiets skader. Flere av våre leverandører har varslet om generelle prisjusteringer på indeks ca 3%, noe som påvirker sameiets kostnader.

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

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Grunn og fundamenter i støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn
- Yttervegger i bærekonstruksjon i betong med utvendige plater og panel
- Takkonstruksjon er et flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Trappeoppgang med porotonstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Leiligheten:
- Trerammer med 2-lags energiglass fra 2005
- Brann- og lydklassifisert entrédør
- Innvendige dører i tre
- Utgang til terrasse fra stue. Terrassen er på 14 kvm (uten terrassekassen). Treheller på terrassen

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører:
- TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:
- Enkelte dører subber mot terskelen og har behov for justering.

Bad: Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad: Ventilasjon
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Vannledninger:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Anbefaling:
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Brannvarsler i tak.
- Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
- Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følger ikke boligen:
- Vaskemaskin/m integrert tørketrommel
- Ekstra fryser
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5969,3 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 861,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd og kabel-TV, varmtvann (A-konto), parkering, drift- og vedlikehold, kommunale avgifter, festeavgift, trappevask og forretningsførerhonorar.

Herav:
A konto varmtvann: 71,-
Felleskostnader lik deling: 1013,-
Lån: 953,- (936,99 fra 01.05.2026)
Vedlikehold: 399,-
Dugnad: 50,-
Bredbånd: 24,-
Trappevask: 178,-
Felleskostnader: 1 528,- (1 576,90 fra 01.05.2026)
Kabel-tv: 295,- (367,01 fra 01.05.2026)
Parkering: 350,-

Varmtvann avregnes etter forbruk mot innbetalt akonto gjennom året av Techem. Måler avleses en gang i året og avregning effektueres etterskuddsvis over felleskostnadene (sannsynligvis i løpet av første halvår). Ved eierskifter er selger/megler ansvarlig for å melde fra til Techem om eierskiftet.

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

- Strøm
- Oppvarming

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 087 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 351 829,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Tokerudåsen Boligsameie, orgnr. 971422823

Om sameiet
Sameiet består av 189 boligseksjoner.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 74 035,-pr. 12.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207559288
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 7 513 728,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207898414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%

Restsaldo 9 100 038,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208005359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 1 900 346,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207559288
Restsaldo: 30 049,24
Kapitalkostnader: 425,94
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207898414
Restsaldo: 36 387,37
Kapitalkostnader: 454,65
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208005359
Restsaldo: 7 599,03
Kapitalkostnader: 50,31
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 482,- pr. 31.12.2025

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved anskaffelse av dyr skal seksjonseieren sende melding til styret senest fire uker før dyret ønskes tatt hjem. Styret kan nekte anskaffelse av dyr hvis det foreligger saklig grunn for det.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76465032

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 932 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Festet tomt av Oslo Kommune, avtale frem til 2062.
Tokerudåsen Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 287 092. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.
Festeavgiften ble sist regulert den 1. februar 2022. Neste regulering vil bli 1. februar 2032.
Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.
Festekontrakten utløper 31. januar 2062. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 199

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Tokerud i bydel Stovner, med kort vei til det aller meste du trenger i hverdagen. Fra boligen er det bare noen få minutters gange til både Stovner T-banestasjon (ca. 200 meter unna) og Stovner Senter (ca. 250–300 meter), noe som gjør hverdagen svært enkel og effektiv. Her finner du alt fra dagligvarebutikker, apotek og leger til klesbutikker, spisesteder og vinmonopol. I tillegg ligger blant annet Kiwi i samme nærområde.

Området har et meget godt kollektivtilbud med både T-bane og buss med hyppige avganger. Med T-banen tar du deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter, og med bil er det ca. 5 minutter til Grorud, 13 minutter til Økern, 17 minutter til Oslo S og ca. 27 minutter til Oslo lufthavn.

Nabolaget oppleves som trygt og hyggelig, med en fin variasjon av beboere. Her bor det både småbarnsfamilier og familier med eldre barn og studenter. Naboene beskrives som svært trivelige og hjelpsomme, og det er et godt naboskap hvor man blant annet opplever hyggelige møter og samhold i hverdagen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med tydelig definerte soner, samtidig som den oppleves åpen og luftig – en kombinasjon som gir både funksjonalitet og god romfølelse. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse hvor man kan nyte varme formiddagssoler. Her er det også utsyn mot grønne og rolige omgivelser, noe som gir en ekstra følelse av ro og trivsel.

Området er svært godt tilrettelagt for både familier og aktive beboere. Det er kort vei til barnehager og skoler, samt et bredt utvalg av fritidstilbud som golfbane, tennisbane, kunstgressbaner, idrettshall, slalåmbakke, klatre- og ridesenter. For trening finnes blant annet STOLT Trening på Stovner Senter og SATS på Kalbakken.

For den turglade er dette et ypperlig utgangspunkt. Det er kort vei til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, og populære turmål som Stovnertårnet og Liahuken ligger i gangavstand. Her kan man nyte både skogsturer, utsiktspunkter og fine naturopplevelser sommer som vinter.

Dette er et attraktivt og praktisk boområde hvor du får en perfekt kombinasjon av bynær beliggenhet, gode servicetilbud, nærhet til kollektivtransport og flotte rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.01.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
- Stovner Senter 24 - installasjon av trappeheis. Saksnummer: 202522405
- Tokerudberget 7 - brudd på brannskille ved oppussing av bad. Saksnummer: 202601480
- Tokerudberget 5 - rehabilitering av bad - H0203. Saksnummer: 202512800
- Aasta Hansteens vei 20 - oppføring av svømmehall - Stovner bad. Saksnummer: 202511843

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/99/66/131:
09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

14.12.1984 - Dokumentnr: 64696 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE OVERDR.SUM SENERE ETTER 80% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2026 - Dokumentnr: 292374 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

07.09.1984 - Dokumentnr: 990744 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 99 BNR 67,68 OG 87
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1984 - Dokumentnr: 64696 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 156/39019
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 189 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Info fra selger:
Selger informerer om at det er noe støy fra kjøkkenviften.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (max 3) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mars 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tokerudberget 37

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.)	628 elever, 34 klasser	11 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.)	555 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.)	669 elever, 42 klasser	16 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.)	428 elever, 31 klasser	15 min 1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.)	378 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

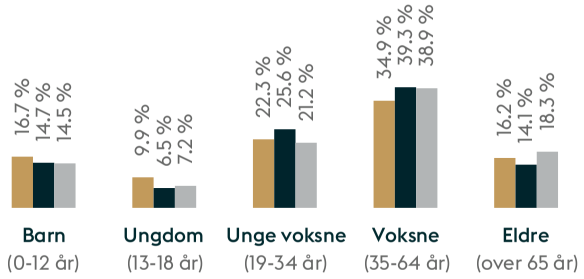
Offentlig transport

Stovner	Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Stovner T	Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	4 min 0.3 km
Grorud stasjon	Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.2 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Tokerudåsen barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.3 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år...	57 barn	4 min 0.3 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 å...	54 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestlisletta/Tokerudberge..	2 822	1 091
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Tokerudåsen ballbane	4 min
Jesperudjordet	5 min
Stovner Trimsenter	3 min
STOLT Rommen	15 min

«Liker nabolaget fordi det er hyggelige mennesker og helt fantastisk utsikt!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Tilstandsrapport

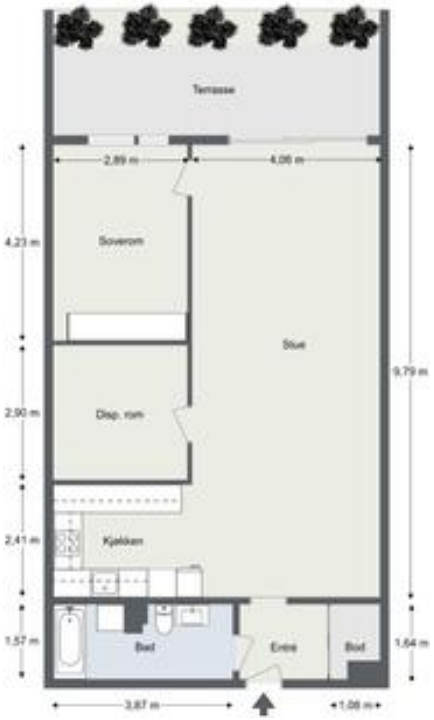
Leilighet i blokk

Tokerudberget 37, 0986 OSLO

OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 66, snr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26143 **Eiendomsverdi ref nr:** ZF9151

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 131 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

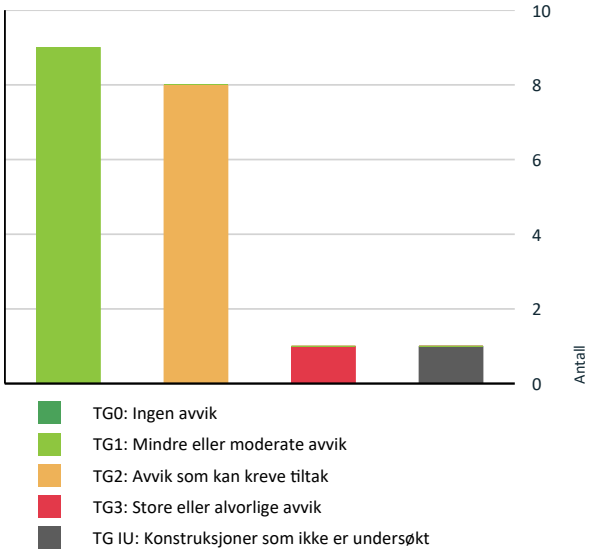
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

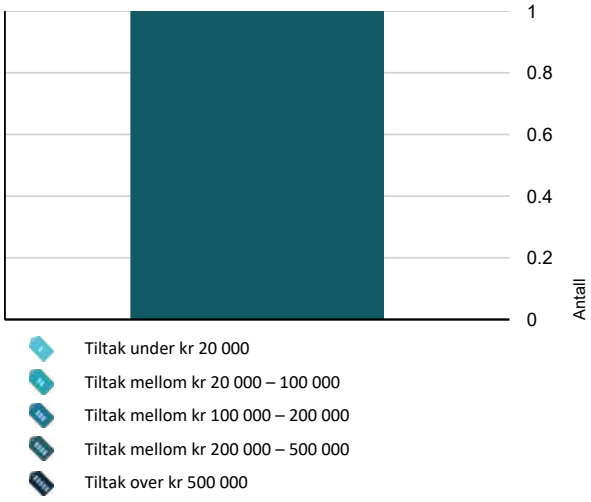
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > U. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > U. etg. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U. etg. > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Modernisert/påkostet år 2021/2022 2021/22 - Gjennomgående pusset opp overflater og ny kjøkkeninnredning. Egeninnsats av tidligere eier. 2021/22 - Arbeider på røranlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken. Profesjonell Håndverker.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Bærekonstruksjon i betong med utvendige plater og panel.

Takkonstruksjon:
Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Trappeoppgang med porotonstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2005. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra stue. Terrassen er på 14 m² (uten terrassekassen).
Treheller på terrassen. Litt slitte heller.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassen må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassen må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassen (h + d) må være minst 1,4 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Litt rufsete gulvoverganger ved skyvedøren til boden.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,39 m. og 2,2 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.
Liten sprekk i vegg på stuen ved terrassedøren og sprekk i tak på soverom.

Tilstandsrapport



Vegg stue



Tak soverom





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 30 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører subber mot terskelen og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet slitasje med enkelte bruksmerker og avflassing/avskalling og ovennevnte punkt.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Hyller/ heng på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

U. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme. Ifølge tidligere prospekt ble badet oppgradert i 2005 (ikke sluk).

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Med tanke på slukets alder står dette i tur for utskifting innen kort tid.

U. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

U. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.
Bom under flis. Her er det også fargeforskjell på fugen. Det er ikke inspisert under badekar.
Noe tanning på gulvflisene.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.





U. ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk mangler klemring for moderne membran, noe som gir stor risiko for vannlekkasjer. Det er ofte utløpt teknisk levetid på eldre sluk, noe som kan føre til rust, tette rør og lukt. Ved oppussing av våtrom er det kritisk å bytte ut disse for å sikre et tett og forskriftsmessig bad.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Full utskifting: Dette innebærer å pigge opp gulvet, fjerne det gamle støpejernsluket og sette inn et nytt plastsluk. Dette er den tryggeste løsningen ved totalrenovering av bad. Dette innebærer at også fliser på gulv og vegger må byttes.

Kostnadsestimatet er gitt med tanke på rehabilitering av nytt bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



U. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, innmurt badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

U. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.
Litt ødelagt kopp på kanalen.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det bør etableres bedre ventilasjon på badet. En kontroll av anlegget er å anbefale.



U. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

U. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





U. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TG 1 er gitt med tanke på at det er mekanisk ventilasjon til felleskanal på kjøkken.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Tilstandsrapport

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt på rør.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke tett rundt rørene i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

For å sikre at et vannskap (fordelerskap) er trygt mot vannskader, er det avgjørende at alle sider og gjennomføringer er helt tette. Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen, men ledes kontrollert til et sluk via et dreneringsrør.






TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.
Med tanke på sluket på badet er nok avløpsrørene også fra byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader. TG 2 er gitt med tanke på hovednettet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger og ved å åpne terrassedøren. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Avsluttet tilsynssak:
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 11.03.2026 i Tokerudberget 37, etasje U2, 0986 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Johann Olav Valdre Huseby.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50
mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5521545.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tilstandsrapport

Hoa Minh Tran
Elsikkerhetsingeniør

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring på noe av anlegget.

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

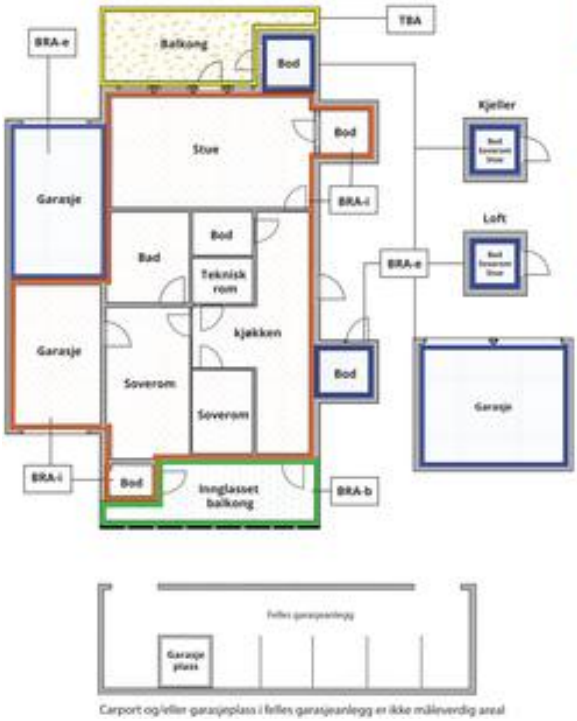
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etg.	81			81	14
Kjeller		3		3	
SUM	**81**	**3**			**14**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. etg.	Entré, bod, bad, disp- rom, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,1 m², merket med 3704.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Johann Olav Valdre Huseby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	66		131	20932.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse
Tokerudberget 37

Hjemmelshaver
Huseby Johann Olav Valdre, Oslo Kommune

Kommentar
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Eierandel
156 / 39019

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tokerudberget 37 har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et stille og avskjermet boligområde på Stovner. Opparbeidede fellesarealer med blant annet lekeplasser og sittegrupper.

Det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er også kort nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. En rekke fritidstilbud i området som setter både barn og voksne i aktivitet.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Stovner T-banestasjon, som ligger ca. 225 meter unna. Her er finner du også busstopp med hyppige avganger. Med bil fra Stovner tar det ca. 5 min til Grorud, 13 min til Økern, 17 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det gangavstand til Rommen barne- og ungdomsskole. Bydelen har egen videregående skole og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i u. etg. bestående av entré, bod, bad, disp. rom, soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.

Utgang til terrasse fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johann Olav Valdre Huseby	9578-5995-4-3327819	2026-03-15 12:12:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0140/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tokerudberget 37, 0986 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Johann Olav Valdre Huseby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76465032
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og det er derfor utenfor min kjennskap om det gjort av faglærte eller ufaglærte

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert Installasjon AS, ELEKTRISKE ARBEIDER IFB. MED NYTT KJØKKEN, arbeid 22.11-2021 til 04.01.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11. mars 2026 ble det gjennomført tilsyn av Elvia

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: tidligere tilstandsrapport rapporterer om at ingen randonmålinger er gjennomført

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, en sprekk i vegg på stua og en på taket på soverommet. Var sånn når jeg kjøpte leiligheten, tidligere eier sa det skjedde under utbygging av t-banen for mange år siden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 24. okt. 2023

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2023, Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA,

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Boligsameiet eier sammen med 2 andre boligsameier eget garasjebygg i tingsrettslig sameie på festet tomt, se vedtektene pkt. 2.4. Det er under vurdering om det skal bygges nytt garasjebygg på denne eiendommen, eller om det gamle garasjebygget skal oppgraderes.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Justering av fellesutgiftene fra 1 mai 2026, Her er oversikten over endringer i felleskostnader fra 1 mai 2026: Låneposten: reduseres med 1,68%, tilsvarende dekning av faktiske kostnader. TV: Har hatt en økning på 24,41 % fra kr 295 pr seksjon pr mnd til kr 367 pr seksjon pr mnd. Økes med 72 kr pr mnd pr seksjon. Felleskostnader basert på brøk: justeres med en økning på 3,2%. Bakgrunn for økningen er leverandører som legger på priser på sine tjenester: Vann og avløp og Renovasjon i Oslo generell økning på 15 %. Forsikring: Det er varslet en økning på ca. mellom 12-20 %. Forsikringsselskaper ser bl.a. på historikk for sameiets skader. Flere av våre leverandører har varslet om generelle prisjusteringer på indeks ca 3%, noe som påvirker sameiets kostnader.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0140/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johann Olav Valdre Huseby	**2026-03-15**

Identifikasjon

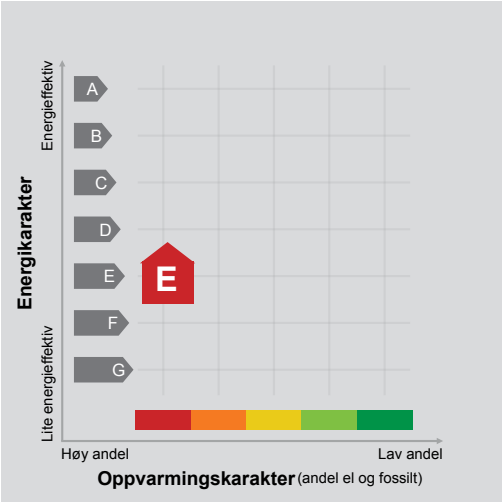
Johann Olav Valdre Huseby

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80691610
Merkenummer	Energiattest-2025-241996
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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-er)

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.

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 37	80691610	U0202	131	0	
Tokerudberget 39	80691610	U0202	152	0	
Tokerudberget 41	80691610	U0202	173	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	81 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,54 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	82,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 771 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 771 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 771 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 771 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0140/26 . Vår ref.: 7208-1-131 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tokerudåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971422823
Seksjonseier:	Huseby, Johann Olav Valdre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	131
Adresse:	Tokerudberget 37, 0986 OSLO
Seksjonsnummer:	131
Gnr.	99
Bnr.	66

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76465032.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Retten til disponering av 1 parkeringsplass kan overføres til ny kjøper. Utgangspunktet er at kjøper overtar disposisjonsretten til den parkeringsplassen kjøper disponerte. Se vedtektene punkt 2.4 fjerde avsnitt.
Garasjeinnskudd: det er fortsatt noen seksjoner som ikke har innbetalt kr 18 500 til sameiet for å kunne benytte parkering. Styret har fattet vedtak om at alle skal innbetale dette innskuddet. Hvis selger ikke har betalt innskuddet, må dette gjøres ved salg. Kjøper vil ikke bli godkjent som seksjonseier i sameiet før dette er bekreftet innbetalt. Garasjeinnskuddet faktureres selger. (De som ikke har betalt for garasjeinnskudd er seksjon 23, 50, 137, 186.)
Bod/lokale kan leies, kontakt styret.
Festet tomt av Oslo Kommune, avtale frem til 2062.
Varmtvann avregnes etter forbruk mot innbetalt akonto gjennom året av Techem. Måler avleses en gang i året og avregning effektueres etterskuddsvis over felleskostnadene (sannsynligvis i løpet av første halvår). Ved eierskifter er selger/megler ansvarlig for å melde fra til Techem om eierskiftet. Definisjonen av a-konto er en delbetaling basert på en forventet kostnad.Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av dette vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger. oligselskapet har rør-i-rør. Dersom det er brudd på rørsystemet eller mistanke om dette, skal beboer henvises til styret da leverandør av dette systemet har gitt 30 års reklamasjonstid fra 07.01.2014 på varerørene da disse var av lavere kvalitet enn forventet. Leverandør må da in

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207559288
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	7 513 728,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207898414
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	9 100 038,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208005359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	1 900 346,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 861,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	71,00	
Felleskostnader lik deling	1 013,00	
Lån	953,00	936,99 fra 01.05.2026
Vedlikehold	399,00	
Dugnad	50,00	
Bredbånd	24,00	
Trappevask	178,00	
Felleskostnader	1 528,00	1 576,90 fra 01.05.2026
Kabel-tv	295,00	367,01 fra 01.05.2026
Parkering	350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	812,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 307,-
Annen formue:	26 482,-
Gjeld:	86 581,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207559288
Restsaldo:	30 049,24
Kapitalkostnader:	425,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207898414
Restsaldo:	36 387,37
Kapitalkostnader:	454,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208005359
Restsaldo:	7 599,03
Kapitalkostnader:	50,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 035,64,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nadir Ali, e-post: tokerudasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll fra Ekstraordinært ordinært årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

---

Møtedato: 14.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bomberom under Tokerudberget 35

Til stede: 19 seksjonseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, var ikke tilstede.

Møtet ble åpnet av styreleder Nadir Ali.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Nadir Ali foreslått.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Remi Borlet foreslått. Som protokollvitne ble

   Randi Johnsrud og Khan Mohammad foreslått.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Plan for utskiftning av vinduer

Beskrivelse

Saken har vært oppe for ordinært årsmøte avholdt i 2023, og har igjen fått ny aktualitet.

Tokerudåsen mottok varsel om rettslige skritt 13.02.2024 med etterfølgende forliksklage 22.05.2024 som har tilsvarsfrist 17.06.2024.

I korthet krever en seksjonseier at sameiet foretar og bekoster utskifning av vinduene til seksjonen. Det hevdes at vinduene ikke kan repareres og er utskiftningsklare.

Det er etter vedtektene 5.3 at utskiftning av bl.a. vinduer "skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet."

Styret har diskutert saken grundig og kommet til at planen (med noen modifikasjoner) som ble presentert i 2023 følges.

Det er særlig tre elementer som må avklares for å unngå ytterlige saker relatert til dette:

- Plan for utskiftning må vedtas av årsmøtet. Slik at prosessen er etablert og forutsigbar for alle.

- For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av de kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse.

- Finansiering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta og godkjenne følgende plan:

Plan for utskiftning av vinduer og balkongdører for å sikre etablert og forutsigbar prosess for alle

Er vindu og balkongdør eldre enn ca. 30 år, vil seksjonseieren ha anledning til å ta kontakt med styret for å få vurdert utskiftningsbehovet. Styret vil da sørge for nødvendig utskiftning dersom vurderingen tilsier det, og seksjonseieren vil ha muligheten til å betale mellomlegget for ev. oppgradering til skyvedør o.l.

For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer og balkongdører, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse

For å gjøre prosessen mest mulig rettferdig, så foreslår styret å kompensere seksjonseiere som allerede har byttet vinduer og balkongdører.

1. Styret vil innhente pris på utskiftning av vinduer og balkongdører for de ulike type seksjoner i sameiet. Dette vil gjelde grunnkonfigurasjonen uten oppgraderinger, slik som skyvedør o.l.

2. Styret anser levetiden til vinduer og balkongdører til å være ca. 30-40 år.

3. Det er i utgangspunktet kun seksjonenes grunnkonfigurasjon fra byggeår som er gyldig type vinduer og balkongdører, og det er kun tilsvarende løsninger som vil bli godkjent som gyldig erstatning/utskiftninger. Unntak fra dette er utskiftning av balkongdør til et enkelt dørblad eller skyvedør, samt utskiftning av sidehenglset utoversvingende vinduer til toppsvingvindu- disse vil være gyldige. Løsninger utover dette vil medføre utskiftning av vindu og/eller balkongdør, og reduksjon i kompensasjon. Tvilstilfeller vil behandles i styret.

4. Seksjoner som har byttet vinduer og balkongdører vil bli kompensert ut fra prisen definert i punkt 1 med en fast årlig avskrivning ned til 30 år. Eks.: hvis din seksjon er

funnet til å ha en kostnad på kr 100.000 for skifte av vinduer og balkongdør og du har skiftet for 20 år siden, så vil du bli kompensert for kr 100.000 x (1-20/30) = kr 33 333. Samtlige vil falle innunder et av ovennevnte alternativer.

Seksjonseiere må selv sørge for å ta kontakt med styret for å enten få vurdert utskiftningsbehovet eller kompensasjonen. Frist til å kreve kompensasjon settes til 4 måneder fra årsmøtevedtaket. 4 måneders fristen er siste frist for å fremsette krav om kompensasjon etter denne fristen er kravet tapt.

Finansiering

Styret anbefaler å finansiere utskiftning av vinduer gjennom økte fellesutgifter, økt innkreving til vedlikeholdsposten med 3x dagens sum (gjennomsnittlig med ca. kr 500 pr mnd pr seksjon). Dersom det er behov for å styrke likviditeten i sameiet, gir årsmøtet styret fullmakt til å innhente en ekstra måneds felleskostnader.

Oppsummering

Styret anbefaler først å utbetale kompensasjon løpende over tid (når sameiet har tilgjenglige midler på konto) for de som har skiftet ut vinduer og spart sameiet for kostnader, og dernest skifte ut vinduer til fem seksjoner årlig. Fem seksjoner årlig tilsvarer foreslått økning i fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøte vedtar styrets innstilling i sin helhet.

Vedtak: Vedtatt med 24 stemmer for og 14 stemmer mot.

Motforslag fra Sylvia Johnsen, se vedlegg

Vedtak: Ikke vedtatt med 22 stemmer mot og 12 stemmer for.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Nadir Ali/s/

Fører av protokollen
Navn: Remi Borlet/s/

Protokollvitne 1
Navn: Randi Johnsrud/s/

Protokollvitne 2
Navn: Khan Mohammad/s/

Finansieringen av prosjektet vil bero av at styret innhenter felles lånetilbud (kanskje fra Obos bank?) på vegne av de seksjonseierne som har behov, og at tilbakebetalingen tillegges deres husleie, enkelt og greit.
Seksjonseierne som må skifte vinduer nå vil oppnå fordelen av felles finansiering dem imellom, eventuelle rabatter og sikkerhet ved gjennomføringen og at sameiets vedtekter §5.3. samt Eierseksjonslovens vedlikeholdsplikt blir ivaretatt.
Forslaget om kollektiv utskifting av vinduer fra styret og opptak av lån på størrelsesorden 40 mill kr ble tidligere nedstemt på fjorårets årsmøte og dagens forslag fra styret ser likeledes ut.

Kompliserende forslag om utbetaling av økonomisk kompensasjon og dertil husleieøkninger for alle seksjonseiere bortfaller dermed ved at finansieringen av prosjektet er et mellomværende mellom låntager og giver, med styret som dets administrator. Seksjonseiere som ikke skifter vinduer belemres ikke med dertil tilhørende husleieøkning.
Husleie kostnadene i sameiet øker og er en direkte verdiforringende faktor ved salg av boligen og derfor bør alle stemme nei til styrets forslag til løsning.

Forslag til vedtak:

Vinduer «som ikke kan repareres eller er utskiftingsklare» har ikke blitt ivaretatt i hht seksjonseier sitt vedlikeholdsansvar. Utskifting av disse vinduene skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet og administreres av styret. Seksjoner som får vinduene skiftet gjennom sameiets felles plan betaler kostnadene for dette fullt ut gjennom økning av sine felleskostnader tilsvarende felles låneopptak. Seksjoner som allerede har skiftet vinduer og ikke har behov for utskifting av sine vinduer belemres ikke med ytterligere husleieøkning gjennom felleskostnadene i denne omgang. Og det betales ikke ut en lånefinansiert økonomisk kompensasjon til seksjonseiere som skissert av styret som kun vil belaste sameiets økonomi negativt.

i dag kl. 09.04 0

Forslag fra Sylvia Johnsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7208
Tokerudåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. juni 2024 kl. 18:00, Bomberommet under Tokerudberget 35. Fremmøte registrering fra kl 17:30..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Plan for utskiftning av vinduer

Med vennlig hilsen,
Styret i Tokerudåsen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nadir Ali er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Plan for utskiftning av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken har vært oppe for ordinært årsmøte avholdt i 2023, og har igjen fått ny aktualitet.

Tokerudåsen mottok varsel om rettslige skritt **13.02.2024** med etterfølgende **forliksklage 22.05.2024** som har **tilsvarsfrist 17.06.2024**.

I korthet krever en seksjonseier at sameiet foretar og bekoster utskifning av vinduene til seksjonen. Det hevdes at vinduene ikke kan repareres og er utskiftningsklare.

Det er etter vedtektene 5.3 at utskiftning av bl.a. vinduer "skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet."

Styret har diskutert saken grundig og kommet til at planen (med noen modifikasjoner) som ble presentert i 2023 følges.

Det er særlig tre elementer som må avklares for å unngå ytterlige saker relatert til dette:

- Plan for utskiftning må vedtas av årsmøtet. Slik at prosessen er etablert og forutsigbar for alle.

- For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av de kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse.

- Finansiering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta og godkjenne følgende plan:

Plan for utskiftning av vinduer og balkongdører for å sikre etablert og forutsigbar prosess for alle

Er vindu og balkongdør eldre enn ca. 30 år, vil seksjonseieren ha anledning til å ta kontakt med styret for å få vurdert utskiftningsbehovet. Styret vil da sørge for nødvendig utskiftning dersom vurderingen tilsier det, og seksjonseieren vil ha muligheten til å betale mellomlegget for ev. oppgradering til skyvedør o.l.

For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer og balkongdører, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse

For å gjøre prosessen mest mulig rettferdig, så foreslår styret å kompensere seksjonseiere som allerede har byttet vinduer og balkongdører.

1. Styret vil innhente pris på utskiftning av vinduer og balkongdører for de ulike type seksjoner i sameiet. Dette vil gjelde grunnkonfigurasjonen uten oppgraderinger, slik som skyvedør o.l.

2. Styret anser levetiden til vinduer og balkongdører til å være ca. 30-40 år.

3. Det er i utgangspunktet kun seksjonenes grunnkonfigurasjon fra byggeår som er gyldig type vinduer og balkongdører, og det er kun tilsvarende løsninger som vil bli godkjent som gyldig erstatning/utskiftninger. Unntak fra dette er utskiftning av balkongdør til et enkelt dørblad eller skyvedør, samt utskiftning av sidehenglset utoversvingende vinduer til toppsvingvindu- disse vil være gyldige. Løsninger utover dette vil medføre utskiftning av vindu og/eller balkongdør, og reduksjon i kompensasjon. Tvilstilfeller vil behandles i styret.

4. Seksjoner som har byttet vinduer og balkongdører vil bli kompensert ut fra prisen definert i punkt 1 med en fast årlig avskrivning ned til 30 år. Eks.: hvis din seksjon er funnet til å ha en kostnad på kr 100.000 for skifte av vinduer og balkongdør og du har skiftet for 20 år siden, så vil du bli kompensert for kr 100.000 x (1-20/30) = kr 33 333. Samtlige vil falle innunder et av ovennevnte alternativer.

Seksjonseiere må selv sørge for å ta kontakt med styret for å enten få vurdert utskiftningsbehovet eller kompensasjonen. Frist til å kreve kompensasjon settes til 4 måneder fra årsmøtevedtaket. 4 måneders fristen er siste frist for å fremsette krav om kompensasjon etter denne fristen er kravet tapt.

Finansiering

Styret anbefaler å finansiere utskiftning av vinduer gjennom økte fellesutgifter, økt innkreving til vedlikeholdsposten med 3x dagens sum (gjennomsnittlig med ca. kr 500 pr mnd pr seksjon). Dersom det er behov for å styrke likviditeten i sameiet, gir årsmøtet styret fullmakt til å innhente en ekstra måneds felleskostnader.

Oppsummering

Styret anbefaler først å utbetale kompensasjon løpende over tid (når sameiet har tilgjenglige midler på konto) for de som har skiftet ut vinduer og spart sameiet for kostnader, og dernest skifte ut vinduer til fem seksjoner årlig. Fem seksjoner årlig tilsvarer foreslått økning i fellesutgiftene.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøte vedtar styrets innstilling i sin helhet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.06.24
Selskapsnummer: 7208 **Selskapsnavn:** Tokerudåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Husordensregler for Tokerudåsen boligsameie

YTRE ORDEN

1. Kjøring på sameiets område må bare skje etter spesiell tillatelse, eller for nødvendig av- og pålessing. Av hensyn til barnas sikkerhet må slik kjøring foregå med svært moderat fart. Parkering på sameiets område er ikke tillatt uten spesiell tillatelse, dette gjelder også campingvogner og tilhengere. Gjester skal parkere i gjestegarasjen. For motorsykler og mopeder gjelder de samme regler som for bil.

2. Ingen må tilsøple uteområdene, og beboerne plikter å verne om plener og ytre anlegg. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på sameiets område uten spesiell tillatelse. Etter kl. 22.00 skal det være ro på sameiets fellesarealer, både uteområdet og inne. For bomberommet gjelder egne regler.

3. Vestibyler, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke tilsøples. Barnevogner kan parkeres i 1. etg., mens sykler og andre sportsgjenstander henvises til boder eller spesielle rom, anvist av styret.

4. Opphold og lek i oppgangene skal unngås. Dette inkluderer bruk av sykler, rullebrett, rulleskøyter og lignende.

5. Det er ikke anledning til å sette fra seg sko, skohyller eller andre former for hyller/skap i oppgang.

6. Søppel må pakkes i poser i henhold til renovasjonsetatens føringer. Søppelposer må knytes godt igjen med dobbel knute før det legges i søppelnedkast.

7. Hvis tøy skal tørkes på terrassen, må det benyttes lave tørkestativer. Snorer og stativer er ikke tillatt over terrassekassehøyde.

8. Søppel og bildekk/felger skal ikke hensettes på terrasser eller uteområde. Det er heller ikke tillatt å bruke disse områdene som bod/lager eller å plassere hvitevarer på disse områdene.

9. Terrassekasser må ikke vannes på en slik måte at det spruter jord eller vann ned til naboene under. Ved snørydding av terrassene skal man sikre seg at personer ikke oppholder seg nedenfor. Snøen skal kastes helt ned og ikke ned på andre terrasser. Sluk og avløpsrenner på terrassene må til enhver tid holdes åpne og rene, slik at det ikke kan oppstå oversvømmelser. Seksjonseier kan gjøres ansvarlige for skader som oppstår på grunn av manglende avløp.

10. Det er ikke tillatt med kullfyrte griller, inkludert engangsgriller, på terrasser og i hager. Gass- og elektriske griller tillates.

11. Maling av vegger må kun gjøres med gjeldende farger og følge standard fargekoding.

12. Det er forbudt for beboere og seksjonseiere å mate fugler og dyr på sameiets uteområder og seksjonenes balkonger/terrasser.

13. Markiser skal holdes i helhetlig stand, defekte markiser eller markiser med hull skal fjernes/byttes.

14. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper og annen søppel ut fra terrassene.

15. Alle plikter å holde inngangsdørene til oppgangene og kjellerrom lukket og låst til enhver tid.

INDRE ORDEN

16. Beboerne plikter å holde sin leilighet i fullverdig stand. Enhver seksjonseier må selv erstatte eventuelle skader på eiendommen som oppstår p.g.a. manglende vedlikehold, f. eks. ved vannlekkasjer fra utette baderom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger. Søppel- og matavfall m.m. må ikke tømmes i toalett og avløp.

17. Alle plikter å holde forbruket av varmtvann på et rimelig nivå.

18. På grunn av den bygningsmessige konstruksjon er det ikke tillatt å spikre eller feste skruer i det nedsenkede taket foran vinduene.

19. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Søn- og helligdager til kl. 09.00. I denne tid må det ikke musiseres eller spilles høy musikk. Høyttalere skal innstilles slik at de sjenerer naboene minst mulig. Ved helt spesielle anledninger (maks. 1-2 ganger pr. år) hvor det kan forventes høyt lydnivå utover midnatt skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser i mer enn tre timer daglig. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Banking, boring eller lignende må ikke utføres etter kl. 21.00, ikke lørdager etter kl.18 og ikke på søn- og helligdager.

20. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i oppgangene.

21. Oppdages det skadedyr i seksjonen eller i fellesareal skal dette straks meldes til styret. Seksjonseier pålegges å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyr i egen seksjon. Styret har tilsvarende ansvar for fellesareal.

BODROM

22. Den som disponerer bod er ansvarlig for at boden til enhver tid er rengjort og låst. Skader og behov for utbedringer skal meldes til styret. Styret skal sørge for at ubrukte boder holdes låst.

23. Avfall, søppel eller tilsvarende skal ikke oppbevares i boden.

24. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i bod og bodrom.

25. Unødvendig opphold i bod og bodrom er ikke tillatt.

26. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i bodrom. Styret skal fjerne gjensatte gjenstander.

27. Det er ikke tillatt å endre konstruksjonen av boden, eller å dekke til åpninger i boden, dette av brannhensyn.

GARASJEKJELLER

28. Opphold i garasjekjeller er begrenset til adkomst til og fra kjøretøyet.

29. Unødig oppstart av biler, samt tomgangskjøring, er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning.

30. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjekjeller.

31. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i garasjekjeller.

32. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til garasjekjeller.

33. Det er ikke tillatt å sette fra seg noen form for gjenstander i garasjen. Utover selve kjøretøyene (biler, motor- og tråsykler med tilhørende hjelm o.l) er det kun tillatt med fire (4) dekk pr parkeringsplass, disse skal henge på veggen. Dette av hensyn til brannfare. Styret skal fjerne hensatte gjenstander i garasjen uten forvarsel. Dette gjøres på plassdisponentens regning.

34. Alle brukere skal gjøre seg kjent med tilgjengelige slokkemidler.

KLAGING PÅ BRUDD PÅ VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

35. Når det er mulig skal den som skal klage over et forhold i første omgang rette klagen direkte til den det klages over.

36. Klaging i form av bankelyder og uro er ikke tillatt.

37. Henvendelse til styret i anledning brudd på vedtektene eller husordensreglene skal skje skriftlig, med referanse til seksjonsnummeret det klages over samt en detaljert beskrivelse over forholdet. Klager innlevert anonymt eller muntlig behandles ikke. Styret plikter å holde klageren anonym overfor den det klages over, så langt det lar seg gjøre.

NB! Seksjonseieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leietaker

eller andre personer som han/hun har gitt adgang til seksjonen. Erstatningsplikten gjelder også skader som påføres eiendommen.

VEDLEGG 3

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Dyrereglementet er å anse som utfyllende bestemmelser til vedtektene punkt 2.6. Hensikten er å gi den enkelte seksjonseier størst mulig frihet til å utnytte sin bruksrett til egen eiendom, men samtidig forhindre at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.

1. **ANSKAFFELSE AV DYR**

   Ved anskaffelse av dyr som hund og katt skal det på forhånd sendes melding til styret slik som vedtektene bestemmer. Styret skal gi skriftlig begrunnelse for å nekte en seksjonseier å holde dyr. Forbudet skal være saklig begrunnet. Beboere kan anskaffe smådyr som marsvin, undulater m.v. uten å melde fra til styret. Bestemmelsen om støy og lukt, gjelder likevel tilsvarende.
   Det er ikke tillatt å ha smådyr fast ute på terrassen eller på bakkeplan, slik som eksempelvis fuglebur.

1. **RO OG ORDEN**
   Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. De alminnelige bestemmelser i vedtekter og husordensregler om ro og orden, gjelder også i forbindelse med dyrehold. Støy fra dyr må unngås.

2. **LUFTING**
   Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over det. Mindre barn må derfor ikke slippes ut alene med dyret. Lufting skal fortrinnsvis finne sted utenfor sameiets område, og under ingen omstendigheter på områder hvor barn er i lek. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrassene eller i blomsterkassene. Det gjelder de samme regler på bakkeplan utenfor seksjonene i nederste etasje.

3. **OPPDRETT**
   Oppdrett av dyr i seksjonene kan bare tillates seksjonsvis om det kan skje uten sjenanse for øvrige seksjonseiere. Dyreeieren har meldeplikt tilsvarende punkt 1. Styret kan nekte oppdrett som er næringspreget eller tilnærmet næringspreget.

4. **BESØKENDES DYR OG DYREPASS**
   Det gjelder de samme regler for dyr som eies av besøkende. Ved dyrepass eller besøk av dyr som går over én (1) dag skal styret informeres om dette på forhånd.

5. **KLAGER**
   Om styret mottar klager på dyreholdet, og styret finner klagen berettiget, skal styret påtale dette skriftlig overfor dyreeierne uten ugrunnet opphold.

6. **OVERTREDELSE**
   Dersom styret har gitt skriftlig påtale i anledning dyreholdet, men dyreeieren ikke har etterkommet styrets krav etter 2 skriftlige advarsler, kan styret forby at seksjonseieren holder dyr. I så fall må dyret være fjernet innen rimelig tid.

Tokerudåsen Boligsameie

Tokerudberget 39
0986 Oslo
Tlf. 93 06 78 67 (styrets telefon)
styret@tokerudberget.no



BESTILLING AV SKILT:

BESTILLING AV SKILT TIL SNR.:
ADRESSE :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL RINGETABLÅET:

NAVN LINJE NR. 1 :
NAVN LINJE NR. 2 :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL POSTKASSE:

NAVN LINJE NR. 1 :
NAVN LINJE NR. 2 :
NAVN LINJE NR. 3 :
NAVN LINJE NR. 4 :
NAVN LINJE NR. 5 :

BESTILLER:
NAVN:
SEKSJONSNR:
ADR:
TLF:
MAIL:

Vennligst send utfylt skjema til:

Tokerudåsen Boligsameie
styret@tokerudberget.no

Med vennlig hilsen
TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Minda Grodås Christiansen
Saksbehandler

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sist endret 24.april 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tokerudåsen Boligsameie, og har gårdsnummer 99 og bruksnummer 66 i Oslo kommune, adresse Tokerudberget 23-41. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. desember 1984.

Sameiet består av 189 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn én boligseksjon i Tokerudåsen boligsameie. Unntak gjelder Tokerudåsen Boligsameie, Staten, fylkeskommune og kommuner, som kan til sammen erverve inntil 10 % av boligseksjonene.

Med unntak av Tokerudåsen Boligsameie, Staten, fylkeskommune og kommuner er det ved kjøp kun fysiske personer som kan være seksjonseiere.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag.

Seksjonseier som har annen postadresse enn sin seksjon i sameiet skal underrette både styret og forretningsfører om sin postadresse.

Nye seksjonseiere blir ikke godkjent som seksjonseiere så lenge fellesutgiftene for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskifte, eller så lenge deres

kontaktinformasjon herunder, telefonnummer og ev. e-postadresse er meldt inn til styret og forretningsfører.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier plikter å holde styret og forretningsfører oppdatert ved endring i telefonnummer og e-postadresse.

Seksjonseier forplikter seg ved utleie til å gjøre leietakeren oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Alle skal ha lik type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse. Seksjonseier er ansvarlig for å bestille og bekoste korrekt navneskilt for både ringeklokketablå, postkasse og inngangsdør. Dette gjelder også seksjonseier som leier ut sin seksjon. Seksjonseier sender skriftlig melding om bestilling av nye skilt til styret. Hjemmelagde og egenbestilte skilt av enhver type tillates ikke. Ved mangel av bestilling skal styret bestille skilt i henhold til eventuell hjemmelagde/egenbestilte skilt.

Seksjonseier plikter å registrere alle medboere og leietakere i det digitale verktøyet som sameiet til enhver tid bruker.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Regler om garasje

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Seksjonseiere har krav på å få tildelt én (1) vilkårlig bod i seksjonens oppgang. Seksjonseiere som ønsker å få tildelt bod, uten å disponere bod fra før, har fortrinnsrett til å få disponere én (1) bod foran seksjonseiere som allerede har leid ekstra bod(er). Styret har rett til å avslutte leieforholdet overfor seksjonseier som leier ekstra bod(er). Oppsigelsestiden er én (1) måned fra skriftlig melding om oppsigelse er mottatt av styret. Påbegynt måned må betales fullt ut. Utleie av bod er kun tillatt som del av utleie av seksjonen denne har tilknytning til. Det er ikke tillatt å leie ut bod separat.

Seksjonseiere har krav på å få tildelt én (1) vilkårlig garasjeplass til bil nr. 1 dersom innskudd er innbetalt. Seksjonseiere som ikke har betalt innskudd kan ikke kreve å disponere garasjeplass i sameiet. Seksjonseiere som har innbetalt innskuddet, har fortrinnsrett til leie av én (1) garasjeplass foran seksjonseiere som allerede har leid

ekstra garasjeplass(er). Styret har rett til å avslutte leieforholdet overfor seksjonseier som leier ekstra garasjeplass(er). Oppsigelsestiden er én (1) måned fra skriftlig melding om oppsigelse er mottatt av styret. Påbegynt måned må betales fullt ut. Utleie av garasjeplass er kun tillatt som del av utleie av seksjonen denne har tilknytning til. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass separat.

Seksjonseiere med store biler, eller som av andre grunner har behov for mer enn en vanlig garasjeplass, vil så lenge det er store plasser tilgjengelig, få anvist en stor parkeringsplass av styret. Seksjonseier er da pliktig å betale dobbel leie for denne plassen. Dobbel leie gjelder ikke personer som har fått utstedt offentlig HC-kort.

Tokerudåsen boligsameie, Tokerudtoppen sameie og Tokerudlia boligsameie eier i fellesskap garasjebygget, som er bygget på gnr. 99 bnr. 66 festet av Tokerudåsen boligsameie. Garasjebygget eies i fellesskap av de tre sameiene, i et tingsrettslig sameie. Garasjehuset ble bygget samtidig med terrasseblokkene og var en forutsetning for at Oslo kommune skulle godkjenne utbyggingen. Sameiene kan følgelig verken selge eller oppløse fellesgarasjen.

De tre sameiene er i fellesskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger.

Utgiftene tilknyttet garasjebygget fordeles i henhold til etablert praksis eller etter avtale der avtale foreligger.

Ladepunkt for elektriske kjøretøy anlegges i regi av styret. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass kan bestille ladepunkt via skriftlig henvendelse til styret. Kostnader dekkes av seksjonseier.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved anskaffelse av dyr skal seksjonseieren sende melding til styret senest fire uker før dyret ønskes tatt hjem. Styret kan nekte anskaffelse av dyr hvis det foreligger saklig grunn for det. Hvis søkeren tidligere har hatt dyr, men overtrådt sameiets bestemmelser om dyrehold, og dette er påtalt av styret, ansees dette som saklig grunn for å nekte anskaffelse av nytt dyr.

Styret kan fastsette dyrereglement, som skal godkjennes av sameiermøtet. Styret skal gi skriftlig advarsel ved brudd på reglementet. Gjentatte brudd på dyrereglementet kan føre til at tillatelsen til å holde dyr faller bort. Det er en forutsetning for dyreholdet at loven tillater å holde dyr av den aktuelle art.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til garasjehuset.

Sameiet har felles varmtvannslevering til alle seksjonene. Seksjonseierne er ansvarlig for varmtvannsforbruket i sine respektive seksjoner. Dette gjennomføres ved avlesing og avregning av det årlige forbruket. Varmtvannsregnskapet følger regnskapsåret. Inkludert i avregningen medtas den enkelte seksjonseiers månedlige a konto innbetalinger til varmtvann. Dette beløpet innkreves sammen med den månedlige fellesutgiften.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et a kontobeløp som fastsatt av styret for å dekke seksjonens andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det månedlige a kontobeløpet skal innbetales innen månedlig i henhold til faktura utstedt av foretningsfører.

Ved forsinket betaling ilegges forsinkelsesrente frem til betaling skjer.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet tinglyst pantesikkerhet i hver seksjon for mislighold fra den enkelte sameier. Pantesikkerheten har prioritet etter 80 % av lånetakst.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

A. inventar

B. utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

C. apparater, for eksempel brannslukningsapparat

D. skap, benker, innvendige dører med karmer

E. listverk, skillevegger, tapet

F. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

G. vegg-, gulv- og himlingsplater

H. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

I. vinduer, balkongdører og inngangsdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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 seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

5.2. Vedlikehold av fellesarealer, terrasser, boder, blomsterbed m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Terrasser og verandaer (unntatt toppetasje, midt-terrasser, inngangside) er å betrakte som ytre rom som hører leiligheten til og de dekkes dermed av seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Denne vedlikeholdsplikten gjelder bl.a. overflatebehandling av vegger, vinduskarmer, gulv og tak. Tilsvarende vedlikeholdsplikt påhviler også de seksjonseiere som har leiligheter med direkte utgang til bakkeplan i en avstand på en og en halv meter. Vedlikehold av terrasseplatting, samt stell av beplanting på bakkeplan påhviler tilhørende seksjon.

De seksjonseiere som har bygget ut bod eller rom på sine terrasser er ansvarlig for innvendig- og utvendig vedlikehold av denne.

Seksjonseierne er ansvarlig for at beplanting i terrassekassene og på bakkeplan ikke er til sjenanse for naboene, og at beplantningen herunder også røtter heller ikke medfører fare for skade. Plantene må ikke være høyere enn en og en halv meter (1,5 m).

5.3. Bygningsmessige arbeider ol.

Utskifting av hovedinngangsdør inn til den enkelte seksjonen, vinduer, balkongdører, endring av fasadekledning, utskifting av gulvbelegg på terrasser, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10, 2.3 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

Det er ikke tillatt å montere paraboler og andre antenner i sameiet. Dette inkluderer fasaden, terrasser og på bakkeplan. Det samme gjelder varmepumper og andre lignende installasjoner.

Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra kjøkkenventilator til sameiets ventilasjonssystem. Kjøkkenventilator med kullfilter skal benyttes. Det er heller ikke tillatt å lede kjøkkenavtrekk ut i friluft på terrassene.

Terrasser der det blir montert glass for vindavskjerming (innglassede terrasser) er fortsatt uteareal, og kan ikke omarbeides og isoleres i den hensikt å benytte terrassen som inneareal. Alle som i fremtiden ønsker å montere vindavskjerming på terrassen må forholde seg til den godkjente byggemelding. Det er kun den forhåndsgodkjente typen eller en lik (identisk) type som kan settes opp. Alle kostnader tilknyttet innglassingen må bekostes av seksjonseier. Herved også senere vedlikehold og fornyelse og eventuelle skader som måtte oppstå. Alle som setter opp innglassing, i henhold til eksisterende godkjennelse, skal betale et etableringsgebyr til sameiet på kr 2000, som dekker utlegg tilknyttet arkitekthonorar og kommunale gebyrer. Hvis seksjonseier selv må besørge eventuell innhenting av nødvendige offentlige godkjennelser, må kostnadene tilknyttet dette bekostes av den berørte seksjonseier. Det er ikke tillatt å henge opp vanlige gardiner på de innglassede terrassene. Det må i stedet brukes ensartet solavskjerming som leveres av innglassingsentreprenør. Solavskjermingen skal være godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å koble oppvaskmaskiner og vaskemaskiner til varmtvannsanlegget.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6.3 Overvåkningskamera

Sameiet kan ha kameraovervåkning på sameiets fellesareal, inkludert uteområde.

Bruken skal være rettet mot skadeverk, hærverk, forsøpling, og andre HMS-forhold. Hensikten skal både være preventiv, samt for oppfølging av eventuelle forhold som blir avdekket.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

A. behandle styrets årsberetning

B. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

C. velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

B. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

C. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

D. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

E. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

F. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

A. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

B. oppløsning av sameiet

C. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

D. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

A. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

B. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

C. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

D. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer, og tre varamedlemmer. Hvis det er mulig skal styret ha minst to representanter fra hver blokk.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Ellers fordeler styret ansvarsområdene selv, inkludert nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges seksjonseiere eller deres ektefelle/samboer, samt myndige barn.

Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, må samtidig tre ut av styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7208
TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Bomberommet, under Tokerudberget 35. Fremmøte registrering fra kl 17:30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7208 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Forslag fremmet av:
Sylvia Johnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at det avvises, av hensyn til både juridiske og praktiske forhold, samt det etablerte samarbeidet med nabosameiene for å finne en felles løsning.

Det er viktig å påpeke at denne saken har blitt fremmet flere ganger tidligere uten å få gjennomslag, og styret vurderer at det ikke foreligger nye forhold som tilsier en annen konklusjon nå.

Oslo kommune har ved flere anledninger gitt tydelig beskjed om at de ikke vil innvilge dispensasjon fra parkeringskravet i det omfang som forslaget forutsetter. Kommunen åpner heller ikke for dobbeldispensasjon, noe som ville vært nødvendig dersom man skulle fjerne lekeplassen på taket – en løsning som derfor fremstår som urealistisk.

Forslaget innebærer en etablering av midlertidig uteparkering, men dette vil ikke kunne dekke sameiets faktiske og fremtidige behov for parkeringsplasser. Det representerer heller ingen langsiktig eller bærekraftig løsning. Det fremstår som lite gjennomtenkt og vil kunne utsette sameiet for betydelig risiko.

Styret mener det er avgjørende å ivareta fellesskapets interesser gjennom en koordinert og forsvarlig prosess. Det er allerede etablert et godt samarbeid med nabosameiene for å finne en fremtidsrettet og felles løsning for garasjesameiet, og dette samarbeidet mener vi gir de beste forutsetningene for å lykkes. Dessuten kan ikke Tokerudåsen boligsameie alene bestemme dette, dette må bestemmes av flertallet i garasjesameiet. På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret i Tokerudåsen Boligsameie fullmakt til å handle alene, eller inngå enighet med de øvrige boligsameiene på Tokerudberget for å søke Oslo Kommune om rivningstillatelse av garasjeanlegget «E-feltet», uten å-reseksjonere festetomten. Deretter ber sameiermøtet styret om å opparbeide midlertidig uteparkering på bakkeplan. Dette i påvente av utarbeidelse av andre initiativ for utbygging og detaljprosjektering av disse.

Vedlegg

2. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styremøter og møter med Tokerudlia og Tokerudtoppen

I løpet av perioden har styret avholdt 11 styremøter, inkludert budsjettmøte med OBOS. På møtene er det behandlet en rekke saker som har omfattet alt fra skadesaker, klager og vaktmestertjenester, til vurdering og inngåelse av nye avtaler.

I tillegg er det gjennomført fem møter med styrene i Tokerudlia og Tokerudtoppen, relatert til garasjesameiet. Her har det vært fokus på å diskutere en rekke forhold av betydning for sameiene, hvordan sikre fremdrift i prosjektet for å få presentert alternative løsninger for sameiet.

Tokerudberget garasjesameiet

I tråd med årsmøtevedtaket er Tokerudberget Garasjesameie nå under registrering i Brønnøysundregistrene. Det skal opprettes egen bankkonto for garasjesameiet. Sameiene er enige om vedtekter og organisering. Fra Tokerudåsen er Nadir og Remi valgt som henholdsvis styreleder og styremedlem. Informasjon om garasjehuset vil fremover komme direkte fra garasjestyret.

Forhandlinger med OBOS

Styret har gjennomført forhandlinger med OBOS som har resultert i betydelige prisreduksjoner, sammenlignet med de opprinnelige avtalene. Dette vil gi sameiet en årlig besparelse på omtrent kr 40.000, som et resultat av målrettet innsats for en mer kostnadseffektiv drift.

Kompensasjon fra Telia

Styret har fått innvilget kompensasjon fra Telia på kr 69 per enhet per måned fra og med 1. mars, grunnet pågående forhandlinger med TV2. Dette utgjør totalt kr 13.041 pr måned, og vil bli tilbakebetalt til seksjonseiere via felleskostnadene når forhandlingene er avsluttet.

Skadesaker

Det er registrert åtte skadesaker i perioden, hovedsakelig relatert til vanninntrenging mellom seksjoner. En omfattende vannskade i hybelleiligheten ("barneparken") er også blitt utbedret, og kostnadene dekket av forsikring.

Vindusutskiftning og kompensasjon

Arbeid med vindusutskiftning og kompensasjon pågår i henhold til årsmøtevedtaket. Det er gjennomført befaringer, mottatt tilbud og styret er i gang med forhandlinger for å sikre kvalitet og god pris.

Sykkel inn- og utlevering

Det er gjennomført sykkelregistrering og -utlevering. Flere sykler har stått ubrukt over lengre tid og antas forlatt. Styret har varslet om opprydding og ber beboere ta kontakt ved spørsmål.

Dugnad

Høstdugnad er gjennomført, og vårdugnad planlegges før 17. mai. Garasjevask er også lagt inn som del av vedlikehold.

Parkering i fellesområde

Elektronisk parkering i fellesområdene følges opp daglig. På grunn av problemer med avfallstømming er det lagt ned parkeringsforbud enkelte steder, bl.a. foran oppgang 35, etter anvisning fra Oslo kommune.

Forbudssone for elsparkesykler

Styret har bedt utleieselskaper innføre forbudssoner på tomten. Feilparkerte elsparkesykler vil fjernes. Det arbeides med å finne egnete plasser for parkering.

Forsøpling

Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta fellesskapets interesser, og vil ved behov viderefakturere merkostnader som følge av forsøpling og mislighold. Det bes om at samtlige informerer til styret dersom det oppdages forsøpling så kostnadene for opprydding kan viderefaktureres den enkelte. Vi oppfordrer beboere og seksjonseiere til å melde inn forhold som kan bidra til å forbedre bomiljøet.

Komprimatorbil og skrothenting

Det er gjennomført henting av skrot ved bruk av komprimatorbil i starten av juni, august, oktober, november, februar og april.

Bruken av denne type skrothenting betales etter vekt. Det er ansatte fra renovasjonsfirmaet som kaster søppel inn i bilen. Tidligere, ved bruk av container, har vi fått en del gebyrer for feilsortering av søppel. Dette slipper vi ved bruk av denne nye løsningen.

Vannkraner utendørs og blomsterkasser

Alle gangbruer skal få nye blomsterkasser i 2025, dette er bestilt og forventet i tide til 17. mai.

Vi har tidligere hatt utfordringer med å få vannet disse blomstene, hvilket er grunnen til at vi for flere år siden valgte selvanningskasser.

Ulempen med selvanningskassene er at de må henge vannrett, og derfor ble de hengende delvis i skjul av selve rekkverket.

Vi har nå bestilt vannkraner på alle gangbruene, og det blir installert hageslange.

Vi har også bestilt nye blomsterkasser av den mer tradisjonelle typen, som kan henge i flukt med rekkverket.

I starten vil det være vaktmester sin jobb å vanne, men vi ønsker ideelt sett at engasjere beboere kan påta seg dette hvis noen ønsker det.

Inspeksjon av tak

Takene er inspisert og funnet i god stand. Det er anbefalt å bytte ut plastsluker, og dette planlegges i 2025.

Utbedring av varmekabler i flere gangbruer

Samtlige varmekabler ble kontrollert i god tid før vinteren, likevel var ble det oppdaget 2 feil da vinteren kom, i oppgang 23 og 27.

Disse ble reparert for brudd i løpet av vinteren.

Modernisering av trafostasjon

Netteier, Elvia, gjennomførte en utskifting av komponentene i trafostasjonen som står i bakken ved bomberommet.

Dette ble koordinert gjennom styret, men uheldigvis klarte ikke entreprenøren å holde seg tidsskjema, så det ble noe uforutsett arbeid i det området.

Skadesak mot Renovasjon- og gjenvinningsetaten vedrørende ødelagte kontainere

Renovasjon- og energigjenvinningsetaten (REG) meldte til oss at det var vanskelig å få tømt de to kontainerne for restavfall ved oppgang 33.

Vår servicepartner så på saken, og konstanterte med at disse er blitt skadet fra utsiden.

Begge kontainerne hadde store bulker fra utsiden, og staget som skal åpnet lukene i bunnen var bøyd.

Det ble konstantert at dette er skader som kun kan oppstå som følge av REG sine tømminger, og at de må skiftes ut.

Som følge av det har vi startet en sak mot REG sitt forsikringsselskap for å få dekket kostnadene med å skifte ut disse kontainerne.

Overvåkningskameraer

Det er montert opp et nytt datanettverk gjennom garasjekjellere og ut mot uteområder.

Dette har tatt noe mer tid enn forventet, da vi støtte på noen utfordringer med å koble sammen 16- og 17-blokka.

Her fant vi til slutt frem ubrukte trekkerør fra den gang det ble installert fiber i sameiet.

Disse ble brukt til å koble sammen blokkene.

Installasjon av kameraer i garasjekjellerne er planlagt ferdigstilt i april/mai 2025, mens uteområdene blir dekket etter sommeren.

Datanettverket og overvåkningssystemet er dimensjonert slik at det er mulig å utvide med flere kameraer etterhvert. Eksempelvis til hver oppgang, slik Tokerudlia har.

Gartner
Vi har hatt møte med vår anleggsgartner for å planlegge årets arbeid, og for å få laget en fastsatt årsplan.

Oppmerking av p-plasser utendørs
Parkeringsplasser utenfor oppgang 29 er merket opp for bedre arealutnyttelse.

Ny trappevaskleverandør
Vi har hatt befaring med ny leverandør av trappevask. Dette er en søsterorganisasjon til vaktmesterselskapet vi bruker, med samme eiere og ledere.

Ny trappevask vil være mer omfattende, og vil bl.a. inkludere hyppigere støvtørk i trappegangen. Den vil også inkludere en årlig storrengjøring.

Det er planlagt at ny leverandør tar over oppgaven etter sommeren.

Tillegg i vaktmestertjenesten
Vi har hatt en gjennomgang av vaktmestertjeneste sammen med vår tilbyder.

I den forbindelse har vi bedt om å få lagt til noen nye arbeidsoppgaver.

Den mest vesentlige er en rutinemessig vask av gavlveggene. Det er nå flere år siden disse ble vasket, og de har nå fått grønske på seg igjen.

Vask av disse gavlveggene vil fremover være en rutineoppgave fra vaktmester, men det er usikkert hvilket intervall vi skal ha.

I samme omgang som vask av gavlvegger så vil også skråtaket i metall/blikk over hver hovedinngang bli vasket.

Planen nå er å gjennomføre vask i 2025, og så sette opp dette som en 2-årig oppgave. Om 2 år så kan vi revurdere intervallet.

Samme vaktmesterselskap har for øvrig gjort denne jobben hos oss tidligere, men ikke på fast basis.

Hagerekkene

Styret ønsker å formalisere både bruksrett og regulering for utforming for hagerekkene i sameiet.

Med hagerekke så menes de seksjoner i oppgang 23-35 som har utgang på bakkeplan enten på kjøkkenside, stuesiden, eller begge sider.

Hensikten er å danne ryddige hagerekker med en uniform front, da spesielt mot Tokerudlia.

Samtidig er det viktig å få formalisert ansvarsfordelingen mellom sameiet som helhet og den enkelte seksjon. På den måten er det enklere å heve standarden på denne delen av sameiet.

Dette arbeidet vil starte med en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret, samt fra seksjonene som blir berørt.

Vedrørende hagerekken mot Tokerudlia så er planen å fremme et forslag til utssende for styret i Tokerudlia, som skal få være med på å gjøre eventuelle endringer. Hensikten med å involvere Tokerudlia på denne måten er å komme frem til en felles løsning hvor vi ikke trenger å ha et gjerde mellom oss, men hvor den enkelte hage kan ha utgang ut mot Tokerudlia.

Reperasjon av postkasser

Styret har funnet en mulig løsning for å reparere sameiets postkasser ved mekanisk verksted, der det er nødvendig. Vi har startet planleggingen med å reparere postkassene i oppgang 37, som en prøve av denne reperasjonsløsningen.

Dette er en løsning som er billigere en utskifting, og vi kan gjenbruke hullet i veggen der postkassene står i dag.

Diverse snekkerarbeid

Det er bestilt en rekke snekkerarbeid fra vår hånderverker som skal utføres i 2025. Dette inkluderer bl.a. vedlikehold av gangbruer og den øverste fasaden (5.etasje) av 17-blokka (oppgang 37-41).

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 819 277.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader fra 01.01.2025:
Lån økes med 3,45%, trappevask økes med 40%, TV/Bredbånd økning med 12%, felleskostnader basert på brøk økning med 4%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y2J5V-7LV3D-5TYA0-QHZNH-5JGHQ-GV4M2

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 422 823, KUNDENR. 7208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 928 792	10 242 474	11 776 000	13 035 000
Kortterminal	10	139 918	131 640	85 000	85 000
Ladeinntekter EL-bil		186 695	265 621	200 000	200 000
Andre anlegg	11	67 300	261 884	0	0
Andre inntekter	3	274 047	287 581	275 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 596 751**	**11 189 199**	**12 336 000**	**13 370 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-234 616	-225 887	-295 000	-253 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	16	-339 825	-595 687	0	-270 000
Revisjonshonorar	6	-11 790	-22 730	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-271 765	-258 085	-275 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-25 767	-76 130	-95 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-1 365 190	-1 281 140	-1 287 000	-2 302 000
Forsikringer		-970 743	-885 538	-975 000	-1 170 000
Festeavgift		-215 319	-215 319	-290 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-2 401 697	-2 044 090	-2 392 000	-2 755 000
Andre anlegg	11	-100 950	-139 939	-150 000	-150 000
Energi/fyring	12	-827 058	-887 114	-1 309 000	-905 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 981	-645 569	-685 000	-712 000
Andre driftskostnader	13	-787 808	-713 024	-753 000	-863 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 622 509**	**-8 380 253**	**-8 918 000**	**-10 394 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 974 242**	**2 808 946**	**3 418 000**	**2 976 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	137 938	108 880	0	0
Finanskostnader	15	-1 461 229	-1 337 555	-1 432 000	-1 362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 323 291**	**-1 228 675**	**-1 432 000**	**-1 362 000**
ÅRSRESULTAT		**2 650 951**	**1 580 271**	**1 986 000**	**1 614 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 650 951	1 580 271		

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	43 080	382 907
Langsiktige fordringer	17	65 620	65 620
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 700**	**448 526**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		134 751	396 508
Forskuddsbetalte kostnader		401 390	363 001
Andre kortsiktige fordringer	18	24 586	36 680
Kortkonto OBOS-banken		212	211
Driftskonto OBOS-banken		2 684 855	3 068 253
Driftskonto OBOS-banken II		1 400	1 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 812	8 973
Sparekonto OBOS-banken		1 636 430	107 652
SUM OMLØPSMIDLER		**4 890 435**	**3 982 670**
SUM EIENDELER		**4 999 135**	**4 431 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	19	-16 352 598	-19 003 549
SUM EGENKAPITAL		**-16 352 598**	**-19 003 549**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	20 280 576	21 670 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 280 576**	**21 670 874**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		244 125	274 533
Leverandørgjeld		553 865	703 174
Skyldige offentlige avgifter	21	12 808	14 824
Påløpte renter		7 702	129 832
Påløpte avdrag		0	114 147
Energiavregning	22	237 978	514 311
Annen kortsiktig gjeld	23	14 680	13 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 071 158**	**1 763 872**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 999 135**	**4 431 196**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.02.2025
Styret i Tokerudåsen Boligsameie

Nadir Ali/s/ Rémi Marcel Borlet/s/ Umar Zeshan Ali/s/

Yilmaz Demir/s/ Osama Rasool/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 403 778
Felleskostnader, lik deling	2 763 312
Lån	2 297 484
Vedlikehold	666 520
Parkering	655 150
TV/Internett	596 484
Trappevask	288 036
Dugnadsgebyr	113 400
Lokale	57 600
Bodleie	50 800
TV/Internett	47 628
Refusjon dugnad	-11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 928 792**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	800
Utleieinntekter, Worl Islamic Central Jam-E Mosque	225 706
Opprydding kundereskontro	196
Nettinnbetalinger	9 900
Nøkler	28 945
Skilt	500
Utleie	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**274 047**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-139 795
Påløpte feriepenger	-14 570
Arbeidsgiveravgift	-76 756
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-995
SUM PERSONALKOSTNADER	**-234 616**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 790.

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 767
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 767**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 898
Drift/vedlikehold VVS	-531 436
Drift/vedlikehold elektro	-296 821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 258
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-120 033
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 577
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 365 190**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 723 437
Renovasjonsavgift	-678 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 401 697**

NOTE: 10

KORTTERMINAL

Inntekter	139 918
SUM INNTEKTER KORTTERMINAL	**139 918**

NOTE: 11

ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	67 300
Kundeutbytte Gjensidige	2 766
Renter kto (E-felt)	8
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**70 074**

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Konsulenttjenester	-1 455
Festeavgift	-71 773
Forsikring	-24 221
Strøm og nettleie	-3 501
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-100 950**

SUM ANDRE ANLEGG	**-30 876**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 12

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-822 029
Andre fyringskostnader	-5 029
SUM ENERGI / FYRING	**-827 058**

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-109 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 980
Datautstyr	-119
Annet driftsmateriale	-5 996
Lyspærer og sikringer	-398
Vaktmestertjenester	-284 940
Renhold ved firmaer	-306 000
Andre fremmede tjenester	-21 875
Trykksaker	-4 672
Andre kontorkostnader	-1 964
Telefon u/mva	-6 456
Porto	-4 200
Bank- og kortgebyr	-5 458
Velferdskostnader	-4 550
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-787 808**

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	28 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 356
Kundeutbytte fra Gjensidige	98 471
SUM FINANSINNTEKTER	**137 938**

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 461 023
Renter på leverandørgjeld	-206
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 461 229**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Flaggstang		
Kostpris	30 673	
Avskrevet tidligere	-24 539	
Avskrevet i år	-6 133	
		1
Småpenge betaling		
Kostpris	153 813	
Avskrevet tidligere	-153 812	
		1
Kamera		
Tilgang 2021	16 811	
Avskrevet tidligere	-10 086	
Avskrevet i år	-3 362	
		3 362
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	1 601 575	
Tilgang 2021	50 409	
Avskrevet tidligere	-1 281 938	
Avskrevet i år	-330 329	
		39 716
Varmepumpe		
Tilgang 2014	2 507 327	
Avskrevet tidligere	-2 507 326	
Avskrevet i år (skrotet)	-1	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 080**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-339 825**

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	65 620
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**65 620**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tokerudtoppen Boligsameie 4. kvartal 2024	12 293
Tokerudlia Boligsameie 4. kvartal 2024	12 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 586**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.		
	-19 015	
Opprinnelig 2016	494	
Nedbetalt tidligere	9 931 681	
Nedbetalt i år	692 000	
		-8 391 813
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.		
	-13 080	
Opprinnelig 2020	000	
Nedbetalt tidligere	2 445 848	
Nedbetalt i år	675 484	
		-9 958 669
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	47 091	
Nedbetalt i år	22 814	
		-1 930 095
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 280 577**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 812
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 996
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 808**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 112 543
SUM INNTEKTER	**-1 112 543**

KOSTNADER

Administrasjon	142 925
Strøm	731 641
SUM KOSTNADER	**874 565**

SUM ENERGIAVREGNING	**-237 978**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-14 570
Annen kortsiktig gjeld, dobbelt betaling Kredinor	-110
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14 680**

Transaksjon 09222115557539564565 Signert NA, RMB, UZA, YD, OR

Til dagsorden: Innkomne forslag

Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg

Sylvia Johnsen, seksjon.nr. 73, TB 31 foreslår følgende forslag til vedtak:

FORSLAG: Styret i Tokerudåsen Boligsameie fullmakt til å handle alene, eller inngå enighet med de øvrige boligsameiene på Tokerudberget for å søke Oslo Kommune om rivningstillatelse av garasjeanlegget «E-feltet», uten å reseksjonere festetomten. Deretter ber sameiermøtet styret om å opparbeide midlertidig uteparkering på bakkeplan. Dette i påvente av utarbeidelse av andre initiativ for utbygging og detaljprosjektering av disse.

Begrunnelse for forslaget:
Garasjeanlegget på E-feltet er eid av 633 seksjonseiere i de tre boligsameier, og styrene i disse kan ikke være et rettssubjekt for garasjeanlegget i dets nåværende form. Boligsameiene kan ikke eie og drifte noe utover boligsameiets hovedformål, kun forvalte seksjonseiers felleskostnader. Bygget er kondemnerbart og må rives, hvorpå det tingrettslige sameie som historisk har blitt forvaltet i E-feltet vil opphøre.

Historisk har forvaltningen av garasjeanlegget aldri fungert tilfredsstillende. En beslutningsmodell der tre sameier med ulike interesser og behov har ansvar i fellesskap har bedre forutsetninger til å lykkes i et fjerde garasjesameie når initiativet starter med blanke ark og omfanget og kostnadene knyttet til driften er tydelig og kjent.

Opprettelse av et fjerde og felles garasjesameie med fullmakter til å søke andre løsninger enn gjesteparkering, kan når bygget er revet, investere og inngå nye avtaler om forretningsvirksomhet, som må legges fram for årsmøter hos alle tre sameiene for godkjenning. Uten et trygt estimat på de økonomiske konsekvensene, eller skikkelig behovsvurdering i forhold til antall garasjeplasser vil det være uansvarlig av ethvert sameie å gi fra seg alle framtidige beslutninger og eventuelle tap/gevinst som følger til et nytt eksternt sammensatt styre. Det er heller ikke lovlig, såfremt det ikke godkjennes i Oslo kommune og vedtas enstemmig i alle tre sameiene, hvilket er urealistisk. Tokerudåsen har økonomiske verdier, samt betydelig friluftsareal på tomten, som må ivaretas på vegne av samtlige seksjonseiere.

Områdets parkeringsbehov vil fullt ut ivaretas med gjennomføring av det rimeligste alternativet, som er å opprette parkering på bakkeplan. Forslaget utelukker imidlertid ikke et større utviklingsprosjekt i fremtiden.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 7208 **Selskapsnavn:** TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Møtedato: 13.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bomberommet, under Tokerudberget 35.

Til stede: 22 seksjonseiere, 21 representert ved fullmakt, totalt **43** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Nadir Ali.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *Trine Normann* foreslått. Som protokollvitne ble *Siam Javad* og *Mohammed Hassan Rehman* foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 390 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Saksframstilling:
Til dagsorden: Innkomne forslag
Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg
Sylvia Johnsen, seksjon.nr. 73, TB 31 foreslår følgende forslag til vedtak:

FORSLAG: Styret i Tokerudåsen Boligsameie fullmakt til å handle alene, eller inngå enighet med de øvrige boligsameiene på Tokerudberget for å søke Oslo Kommune om rivningstillatelse av garasjeanlegget «E-feltet», uten å reseksjonere festetomten. Deretter ber sameiermøtet styret om å opparbeide midlertidig uteparkering på bakkeplan. Dette i påvente av utarbeidelse av andre initiativ for utbygging og detaljprosjektering av disse.

Begrunnelse for forslaget: Garasjeanlegget på E-feltet er eid av 633 seksjonseiere i de tre boligsameier, og styrene i disse kan ikke være et rettssubjekt for garasjeanlegget i dets nåværende form. Boligsameiene kan ikke eie og drifte noe utover boligsameiets hovedformål, kun forvalte seksjonseiers felleskostnader. Bygget er kondemnerbart og må rives, hvorpå det tingrettslige sameie som historisk har blitt forvaltet i E-feltet vil opphøre.

Historisk har forvaltningen av garasjeanlegget aldri fungert tilfredsstillende. En beslutningsmodell der tre sameier med ulike interesser og behov har ansvar i fellesskap har bedre forutsetninger til å lykkes i et fjerde garasjesameie når initiativet starter med blanke ark og omfanget og kostnadene knyttet til driften er tydelig og kjent.

Opprettelse av et fjerde og felles garasjesameie med fullmakter til å søke andre løsninger enn gjesteparkering, kan når bygget er revet, investere og inngå nye avtaler om forretningsvirksomhet, som må legges fram for årsmøter hos alle tre sameiene for godkjenning. Uten et trygt estimat på de økonomiske konsekvensene, eller skikkelig behovsvurdering i forhold til antall garasjeplasser vil det være uansvarlig av ethvert sameie å gi fra seg alle framtidige beslutninger og eventuelle tap/gevinst som følger til et nytt eksternt sammensatt styre. Det er heller ikke lovlig, såfremt det ikke godkjennes i Oslo kommune og vedtas enstemmig i alle tre sameiene, hvilket er urealistisk. Tokerudåsen har økonomiske verdier, samt betydelig friluftsareal på tomten, som må ivaretas på vegne av samtlige seksjonseiere.

Områdets parkeringsbehov vil fullt ut ivaretas med gjennomføring av det rimeligste alternativet, som er å opprette parkering på bakkeplan. Forslaget utelukker imidlertid ikke et større utviklingsprosjekt i fremtiden.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at det avvises, av hensyn til både juridiske og praktiske forhold, samt det etablerte samarbeidet med nabosameiene for å finne en felles løsning.
Det er viktig å påpeke at denne saken har blitt fremmet flere ganger tidligere uten å få gjennomslag, og styret vurderer at det ikke foreligger nye forhold som tilsier en annen konklusjon nå.
Oslo kommune har ved flere anledninger gitt tydelig beskjed om at de ikke vil innvilge dispensasjon fra parkeringskravet i det omfang som forslaget forutsetter. Kommunen åpner heller ikke for dobbeldispensasjon, noe som ville vært nødvendig dersom man skulle fjerne lekeplassen på taket – en løsning som derfor fremstår som urealistisk.
Forslaget innebærer en etablering av midlertidig uteparkering, men dette vil ikke kunne dekke sameiets faktiske og fremtidige behov for parkeringsplasser. Det representerer heller ingen langsiktig eller bærekraftig løsning. Det fremstår som lite gjennomtenkt og vil kunne utsette sameiet for betydelig risiko.
Styret mener det er avgjørende å ivareta fellesskapets interesser gjennom en koordinert og forsvarlig prosess. Det er allerede etablert et godt samarbeid med nabosameiene for å finne en fremtidsrettet og felles løsning for garasjesameiet, og dette samarbeidet mener vi gir de beste forutsetningene for å lykkes. Dessuten kan ikke Tokerudåsen boligsameie alene bestemme dette, dette må bestemmes av flertallet i garasjesameiet.
På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Styret i Tokerudåsen Boligsameie fullmakt til å handle alene, eller inngå enighet med de øvrige boligsameiene på Tokerudberget for å søke Oslo Kommune om rivningstillatelse av garasjeanlegget «E-feltet», uten å reseksjonere festetomten. Deretter ber sameiermøtet styret om å opparbeide midlertidig uteparkering på bakkeplan. Dette i påvente av utarbeidelse av andre initiativ for utbygging og detaljprosjektering av disse.

Vedtak: Ikke vedtatt med overveldende flertall

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Nadir Ali foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Umar Zeshan Ali foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Amro Chermiti foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Osama Rasool foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Mohammed Haji Said foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Solemann Razzaq foreslått.

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble ingen valgt.

Vedtak: Ingen valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:50. Protokollen signeres av;

John Mankarios/s
Møteleder

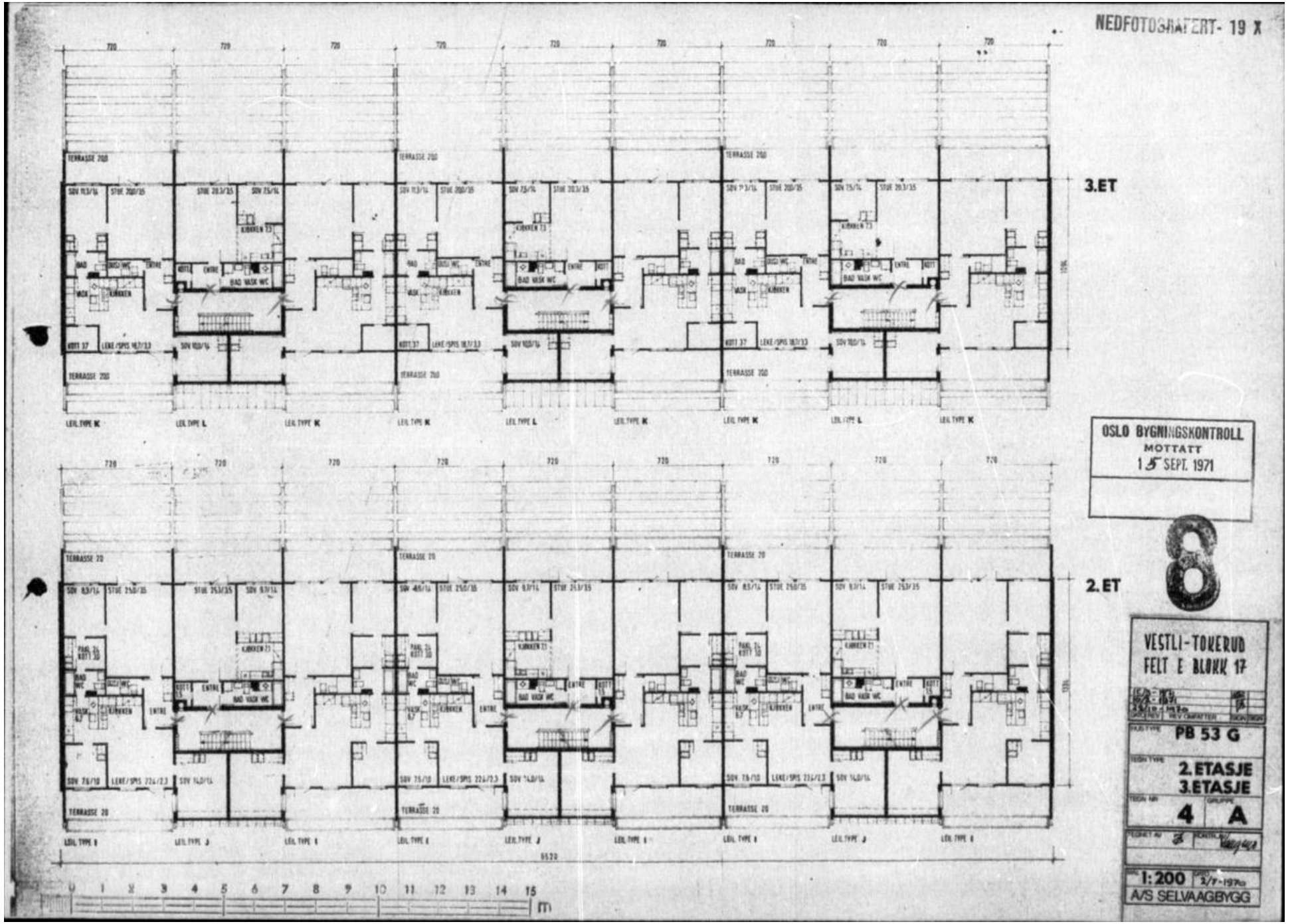
Trine Normann/s/
Fører av protokollen

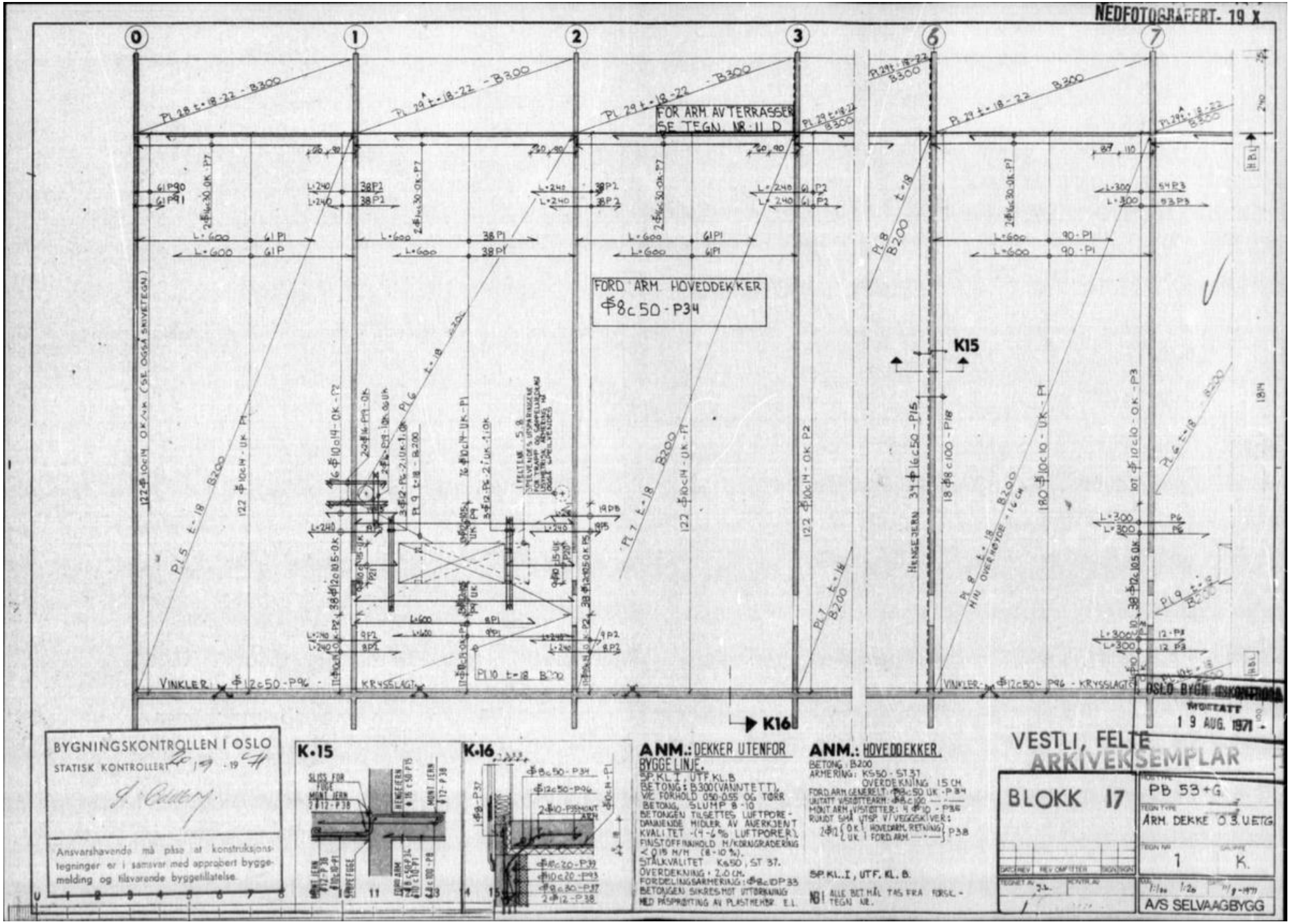
Protokollvitne 1
Siam Javad/s/

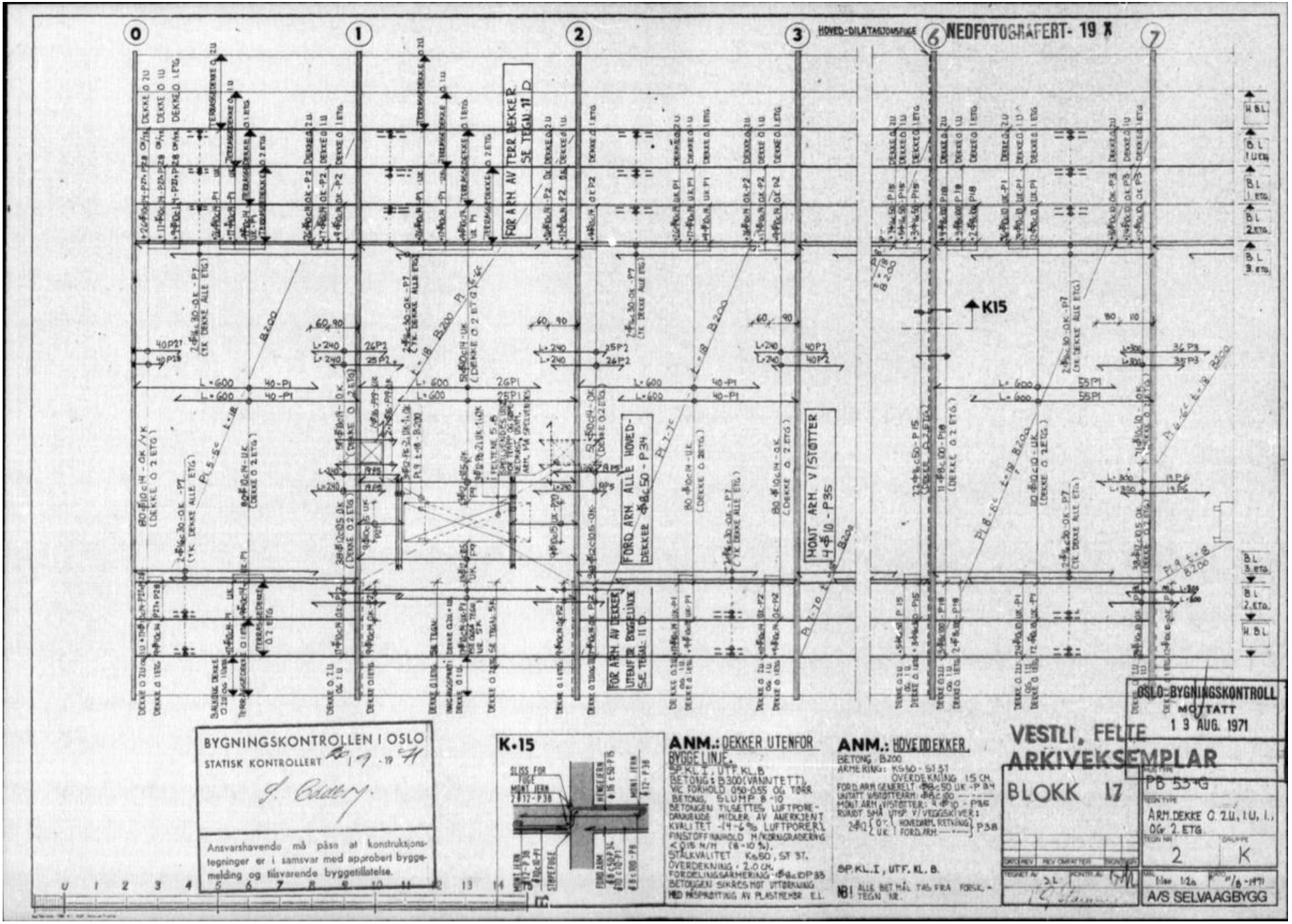
Protokollvitne 2
Mohammed Hassan Rehman/s/

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder	Nadir Ali	Tokerudberget 31	2025-2027
Nestleder	Rémi Marcel Borlet	Tokerudberget 23	2024-2026
Styremedlem	Umar Zeshan Ali	Tokerudberget 35	2025-2027
Styremedlem	Yilmaz Demir	Tokerudberget 35	2024-2026
Styremedlem	Amro Chermiti	Tokerudberget 31	2025-2027
Varamedlem	Mohammed Haji Said	Tokerudberget 29	2025-2026
Varamedlem	Osama Rasool	Tokerudberget 34	2025-2026
Varamedlem	Soleman Razzaq	Tokerudberget 41	2025-2026


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
3.ET
2.ET
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEPT. 1971
8
VESTLI-TOKERUD
FELT E BLOKK 17
PB 53 G
2.ETASJE
3.ETASJE
4
A
1:200
A/S SELVAAGBYGG


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
FOR ARM AV TERRASSER SE TEGN. NR. 11 D
FORD. ARM. HOVEDDEKKER
Φ8 c 50 - P34
K15
K16
VINKLER: Φ12 c 50 - P96 - KRYSSLAGT
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 19 - 19
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
K-15
K-16
ANM.: DEKKER UTENFOR BYGGELINJE.
SP. KL. I, UTF. KL. B
BETONG: B300 (VANNTETT), VIS FORHOLD 050-055 OG TØRR BETONG, SLUMP 8-10
BETONGEN TILSETTES LUFTPORE-DANNENDE MIDLER AV GODKJENT KVALITET (4-6 % LUFTPORER)
FINSTOFFINNHOLD M/KORNGRADERING < 0,15 M/M (8-10 %).
STÅLKVALITET K 50, ST 37.
OVERDEKNING = 2,0 CM.
FORDELINGSARMERING: Φ8 c 20 P33
BETONGEN SIKRES MOT UTTØRKNING MED PÅSPRØYTING AV PLASTHEMMER E.L.
ANM.: HOVEDDEKKER.
BETONG: B200
ARMERING: K 50 - ST 37
OVERDEKNING 15 CM
FORD. ARM. GENERELT: Φ8 c 50 UK - P34
UNTATT VISDITTEARM: Φ8 c 100
MONT. ARM. I VISDITTER: 4 Φ 10 - P36
RUNDT SHA UTSP. V/ VEGGSKIVER:
2 Φ 12 { O.K. HOVEDARM. RETNING / U.K. I FORD. ARM. } P38
SP. KL. I, UTF. KL. B.
NB! ALLE BET. MÅL TAS FRA FORSL. - TEGN. NR.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 AUG. 1971
VESTLI, FELTE
ARKIVEKSEMPLAR
BLOKK 17
PB 53+G
ARM. DEKKE 03. U.ETG.
1
K.
A/S SELVAAGBYGG


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
HOVED-DILATASJONSFUGE
FOR ARM AV TERR DEKKER SE TEGN. 11 D
FORD. ARM ALLE HOVED-DEKKER
FOR ARM AV DEKKER UTENFOR BYGGELINJE SE TEGN. 11 D
MONT ARM V/STØTTER
K15
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 20-7-1971
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
K-15
ANM.: DEKKER UTENFOR BYGGELINJE.
ANM.: HOVEDDEKKER.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 AUG. 1971
VESTLI, FELTE
ARKIVEKSEMPLAR
BLOKK 17
PB 53 G
ARM. DEKKE O. 2.U., 1.U., 1., OG 2. ETG.
2
K
A/S SELVAAGBYGG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 99/19, Bl. 17, Vestli - Stovner, felt E.	Journalnr.: 70/3262	Tegn. nr.: 1-2-3-4-
Arbeidets art: Pyramideblokk	Innlevert: 19/11-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		
Byggemelder: " " "		

Dato 9. februar 1971. EB/BS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 25/11--70 på kartet, til uttalelse av 12/12-70 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 4/1 - og 21/1-71. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

De må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser. Kfr. bygningssjefens sirk. nr. 5/67 som vedlegges.

Rekkverk-"blomsterkasser" på broer må være 90 cm. höye.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.3.4.5.6.10.17.20.21.22.23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- X ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- X ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- X ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- X ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. Planen være stadfestet
- ☒ I. Forskriftsmessig kart foreligge
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 3

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99. bnr. 19. Tokerudberget 37-39-41.

Journalnr.

70/3262.

Avsluttende synsforretning

14.1.74.

Byggearbeid

Nybygg.

Bygård

Pyramideblokk.

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Arkitekt/ingeniør

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Overing. Oskar Semb, Holmenveien 19. Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniør
xxxxxxx
Kr. Andersen.
~~Overingeniør.~~

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Oslo

V070273

Endret regulering av gangvei 9514 (fra gangvei 9509 gjennom friområde til ca.40 m nord for gangvei 9533). Stovner.

V070273 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1973
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197358540
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1713, S-1798

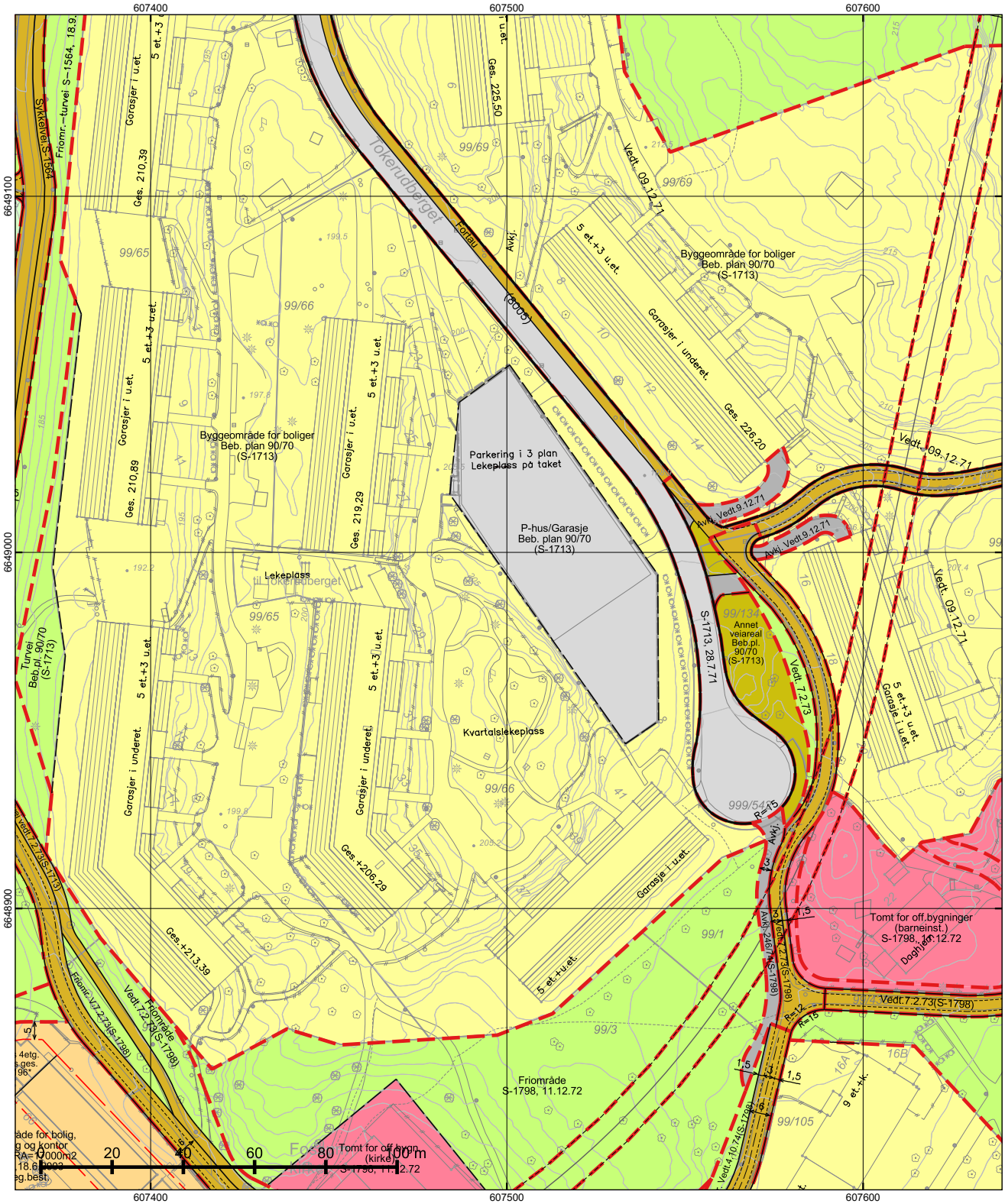
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

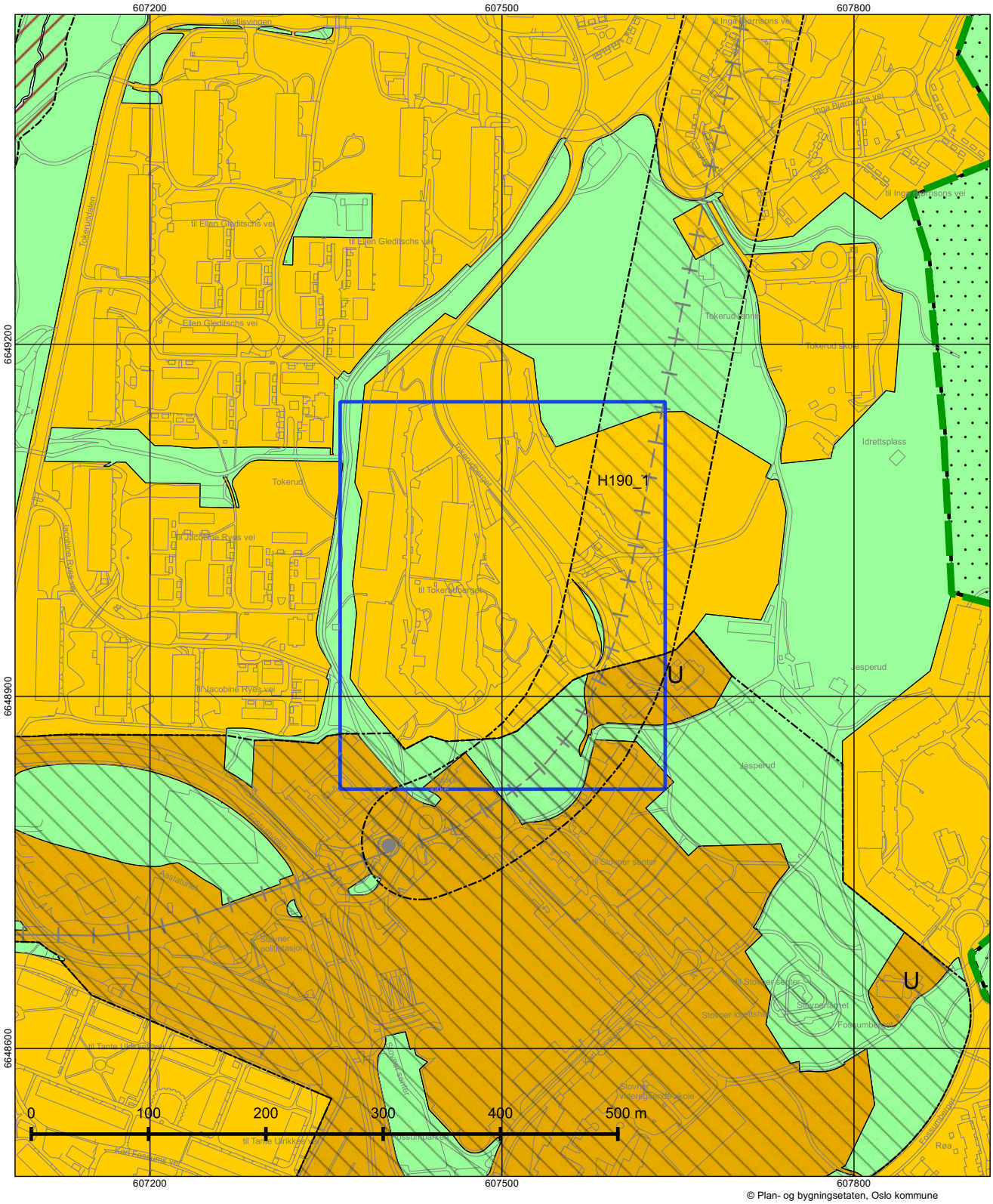
PlottID/Best.nr: 154399/ 86528439
Adresse: Tokerudberget 37
Gnr/Bnr: 99/66
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154399/86528439
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

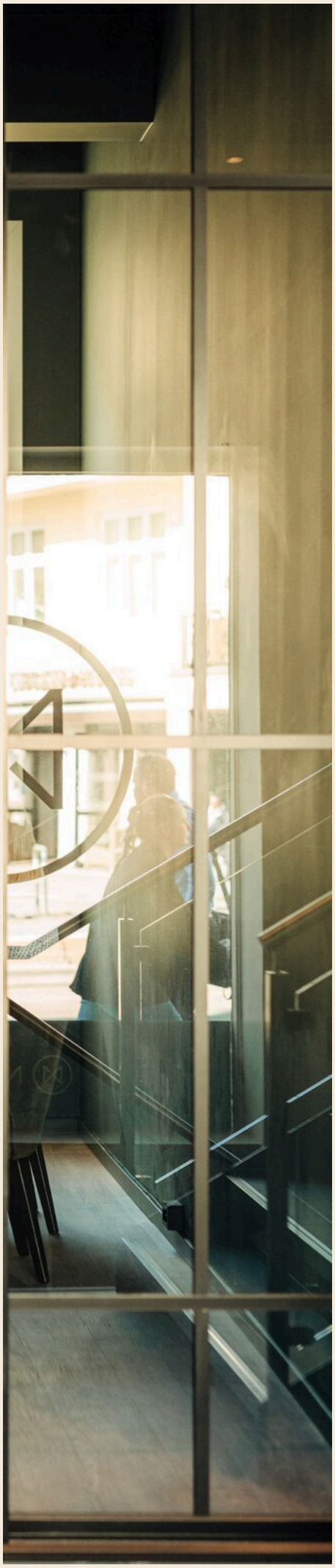


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0140/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tokerudberget 37 0986 OSLO
Matrikkel: Gnr 99, bnr 66, snr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Johansson Dahlén
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

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