NORDVIK

Tokerudberget 16

3 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tokerudberget 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
71	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.04.2026







Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik 4-roms i 1. etg | 2 bad & 2 balkonger | Moderniseringsbehov | Garasjeplass | TV/bredbånd & Vv inkl

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**110 880,-**
Totalpris	**4 491 496,-**
Fellesgjeld	**180 616,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 281,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

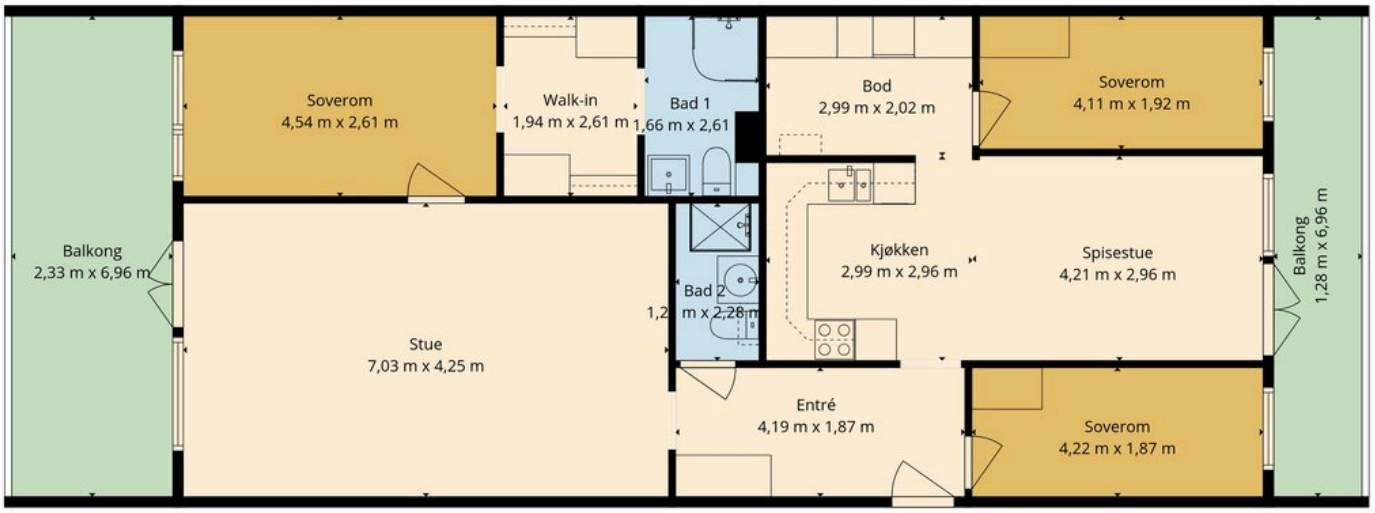
Velkommen til Tokerudberget 16!
En romslig 4-roms selveierleilighet i 1. etasje med mye potensiale. Sameiet ligger i et rolig, men sentralt område på Stovner med kort gangavstand til Stovner Senter med tilhørende T-banestasjon, samt et godt utvalg av diverse butikker. Det er også nærhet til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder.

Leiligheten har en god og fleksibel planløsning med to store balkonger - en mot øst og en mot vest (utgang fra stue og kjøkken). Videre er det entré med garderobeskap, romslig stue, separat kjøkken med spisestue, to flislagte bad, tre lyse soverom, samt garderoberom og bod. Det er garderobeløsning på to av rommene. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



































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
60-0086/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tokerudberget 16, 0986 OSLO
Gnr 99, bnr 69, snr 162 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Laila Myrbakken

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
180 616,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 380 616,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 491 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 504 496,- (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
1973

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
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.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to bad, tre soverom, garderoberom og bod.
Utgang til to balkonger, en på 13 m² (mot vest) og en på 8 m² (mot øst).

Leiligheten disponerer garasjeplass og kjellerbod på 3 m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger i 1. etasje med trappefri adkomst via felles oppgang. Boligen har en praktisk entré med garderobeskap, og callinganlegg montert på vegg. Entreen gir et ryddig og oversiktlig førsteinntrykk, med god adkomst videre inn i boligen.

Stue
Luftig stue med vinduer som gir naturlig lys og fint utsyn. Stuen har fin utforming med god plass til sofagruppe, spisebord og oppbevaringsmøbler uten at du må velge

bort noe. Gjennom glassdøren kommer du ut til en stor balkong på 13 m² som er vestvendt.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i et eget rom med spisestuedel. Kjøkkeninnredningen er takhøy med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og innfelt platetopp. Kjøleskapet er praktisk plassert i boden ved siden av, som også har plass til oppbevaring. Det er waterboard mellom over- og underskap. Fra kjøkkenet er det utgang til østvendt balkong på 8 m².

Bad
Leiligheten har to flislagte bad. Badene er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett, servant med innredning, speil og tilhørende møblement. Det ene badet har inngang fra entreen, mens det andre ligger ved hovedsoverommet. Det er opplegg for vaskemaskin i boden ved kjøkkenet, men det er ikke sluk i rommet.

Soverom
Leiligheten har tre lyse soverom. Rommene har god plass til seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har tilknytning til garderoberom og bad. De øvrige har garderobeløsning. Leiligheten har i tillegg en kjellerbod på 3 m².

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass med ladeboks i felles garasjeanlegg. Månedlige felleskostnader for garasjeplass tilkommer.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sameiet eier et gjesteparkeringshus (E-feltet) med to andre sameier i fellesskap. Det finnes leieplasser i gjesteparkeringshuset, men disse tildeles via venteliste og følger ikke boligen ved salg. Gjesteparkeringshuset er for tiden stengt i påvente av rehabilitering, noe som medfører begrenset gjesteparkering.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges via verge, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttervegger over grunnmur, utvendig forblendet med pussede flater, fasadeplater og liggende panel.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad 2 (ved entré): Dusjkabinett hindrer kontroll av sluk og membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendige dører: Synlig bruksslitasje.
- Etasjeskiller: Noe skjevheter registrert.
- Balkong ved kjøkken: Værslitt rekkverk.
- Vann- og avløp: Alder tilsier behov for oppfølging.
- Andre forhold: Vaskemaskin plassert i rom uten sluk.
- Overflater: Eldre overflater med behov for oppussing.
- Kjøkken: Kullfilterventilator, mangler mekanisk avtrekk.
- Bad 1 (ved soverom): Fallforhold ikke optimale, eldre membran, mangler tilluft.
- Bad 2 (ved entré): Begrenset kontroll av gulv pga dusjkabinett, sprekker i flis, slitasje på servant/innredning, mangler tilluft.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest som er vedlagt salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på bad 2 (ved entré). Ukjent oppvarming på bad 1 (ved soverom).

Det er felles varmtvann i regi av sameiet.

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

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges gjennom verge. Det foreligger ingen informasjon om strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger er heller ikke kjent med hvilken strømleverandør boligen er tilknyttet eller hvorvidt det er tegnet avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 281,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr. 4830,-
TV/internett: kr. 451,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-TV/bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, varmtvann, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, festeavgift, strøm og oppvarming i fellesarealer, forretningsførsel m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 300 744,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 202 977,- 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.
Tokerudtoppen Sameie, orgnr. 983418937

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 213 boligseksjoner
- Styrets e-post er tokerudtoppen@styrerommet.no
- Forretningsfører er OBOS Boligbyggelag
- Sameiets forsikringsselskap er Protector Forsikring Asa
- Sameiets hjemmeside: www.tokerudtoppen.org og vibbo.no

Av andre større saker kan nevnes:
- Vedtatt at rekkverk skal vaskes og males.
- Det er utført vedlikehold av alle dørlåsene i sameiet.
- Vedtatt at det skal etableres MC parkering i sameiet.
- Det er utført periodisk service av varmtvannsberedere.
- Vedtatt at styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.
- Vedtatt at det skal gjennomføres en årlig vårdugnad innen 10. mai hvert år.
- Bommen er oppgradert og bruker 4G/5G-nettet. Elvia har oppgradert trafostasjonen.
- Styret iverksetter etablering av videoovervåkning med en total kostnad på ca. kr 300 000.
- Styret innfører regler om oppbevaring, parkering og

lading av elektriske sparkesykler i sameiet.
- Styret har inngått ny og bedre avtale med Telenor hvor gamle utsyr ble byttet. Alle sameiere har fått ny ruter og dekoder.
- Styret er opptatt av kvalitet av HMS og styremedlemmer har vært på HMS-kurs. Alle røykvarslere i inngangspartier er byttet.
- Det er byttet ventilasjonsvifte i Tokerudberget 14 og ny gelender er satt på plass. Dreneringsjobb foran en av de oppgangene er utført.
- Styret får generell fullmakt fra ekstraordinært årsmøte til oppgradere lekeplassen foran TB 12-14 og til å avvikle lekeplassen foran TB 16-18.
- Styret fremlegger for seksjonseierne, snarest og uten ugrunnet opphold, alle styrevedtak som er fattet i garasjesaken, samt skriftlig informasjon om styrets delaktighet i E-feltsutvalget – og arbeidet med etablering av et eget garasjesameie samt protokoll fra det «konstituerende møte»!
-Det var mange skader av garasjeporter som har kostet sameiet ganske mye. Styret har avsluttet samarbeid med Industriportspesialisten AS og har funnet ny leverandør som heter Rosings Industrier AS.
- Forsøpling og hærverk er fortsatt et stort problem. Det viste seg spesielt da det måtte bestilles enda en komprimatorbil pga enorme mengder av søppel. Til tross at styret varslet beboerne i god tid var søppelet ikke sortert. Forsøpling skjer året rundt og overalt. Som tiltak inviterte styret ansatte fra Renovasjon- og gjenvinningsetaten for å informere beboere om avfall (kilde) sortering og håndtering.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret må underettes skriftlig ved overdragelse av seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 180 616,-pr. 12.03.2026

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenummer: 98207362859
Type rente: Flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 31 128 764
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenummer: 98207734977
Type rente: Flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 2 611 811
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Terminer i året: 12

Lånene har ingen gjeldende perioder for avdragsfrihet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Total andel fellesgjeld: kr. 180 616,-
Total kapitalkostnader: kr. 1434,-

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenummer: 98207362859
Andel fellesgjeld: 166 629
Kapitalkostnader: 1338

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenummer: 98207734977
Andel fellesgjeld: 13 987
Kapitalkostnader: 96

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 184,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 237 377,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 211 000,-. Per april 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 15182833

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 40 839 kvm (Festetomt)
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene

i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet, festetiden er 90 år regnet fra 1972. Grunneier/bortfester er Oslo kommune. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 587 128,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.05.1972
Festetid: 31.05.2062

Regulering av festeavgift: Tokerudtoppen Sameie betaler en årlig festeavgift på kr. 587 128. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart hhv. 1. januar og 1. juli. Festeavgiften ble sist regulert 01.06.2022. Neste regulering vil bli 01.06.2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. juni 2062 og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger meget sentralt til nesten øverst i Stovner bydel om lag 15 km fra Oslo sentrum. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med T-bane og busstasjon. Stovner Senter er kun noen få minutter unna og har et stort mangfold av butikker, tjenester og servicefunksjoner. Det er også kort avstand til skoler, barnehager, idrettsbaner og flere andre fritidstilbud.

Det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. En rekke fritidstilbud i området som setter både barn og voksne i aktivitet som golfbane, tennisbane, kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, klatre- og ridesenter. Av treningssentre finner du blant annet STOLT Trening på Stovner Senter og SATS på Kalbakken.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi og Rema 1000. Ellers er det gangavstand til Stovner Senter som tilbyr en rekke servicetilbud. Her finner du alt fra leger og apotek til klesbutikker, matbutikker og vinmonopol. Utenfor senteret finner du Linjeparken, her er det blant annet sitteplasser, basketballbane, sandvolleyballbane med mer.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Stovner T-banestasjon, som ligger ca. 500 meter unna. Her 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen med garasje datert 11.07.1973.

I tillegg foreligger det ferdigattest for fasadeendring datert 11.11.1981, ferdigattest for tilbygg datert 23.01.1987 og ferdigmelding for utskifting av vannledninger datert 09.12.2014.

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.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (formål 110) og friområde/park (formål 40). Dette fremgår av reguleringskart datert 11.03.2026.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen ligger også innenfor et utviklingsområde definert som 'Ytre by'.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø, som vist i kommuneplanen. Hensynssonen innebærer at det ved tiltak kan stilles særskilte krav for å bevare områdets kulturmiljø.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle

budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Dokumentnr. 24436, tinglyst 09.12.1974
Type heftelse: Omhandler vilkår i festekontrakt

Dokumentnr. 40462, tinglyst 21.12.1983
Type heftelse: Omhandler seksjonering av sameiets eiendom

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/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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. 60 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 675,- 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. 3 625,-.

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 24. april 2026

Megler
Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tokerudberget 16

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
Rommen skole (1-10 kl.)	428 elever, 31 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.)	555 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.)	669 elever, 42 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.)	378 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	6 min 🚶 0.5 km

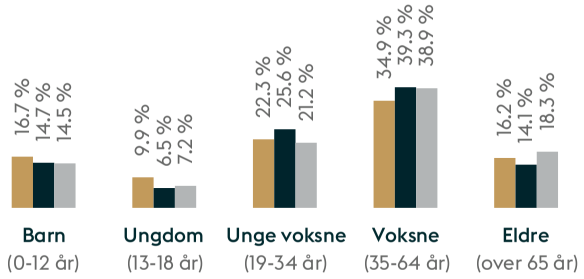
Offentlig transport

Stovner	Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Stovner T	Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	6 min 🚶 0.5 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	1 min 🚶 0.1 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 å...	54 barn	1 min 🚶 0.1 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 å...	57 barn	3 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	1 min
Tokerudberget balløkke	2 min
Stovner Trimsenter	4 min
STOLT Rommen	17 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

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Tokerudberget 16, 0986 OSLO

OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 69, snr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3524 **Eiendomsverdi ref nr:** TI1907

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater, fasadeplater og liggende panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall. Sluk eller forhold under kabinett ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Bad 2
Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5 cm fall.
Forhold under kabinett ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på bad 2. ukjent på bad 1.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

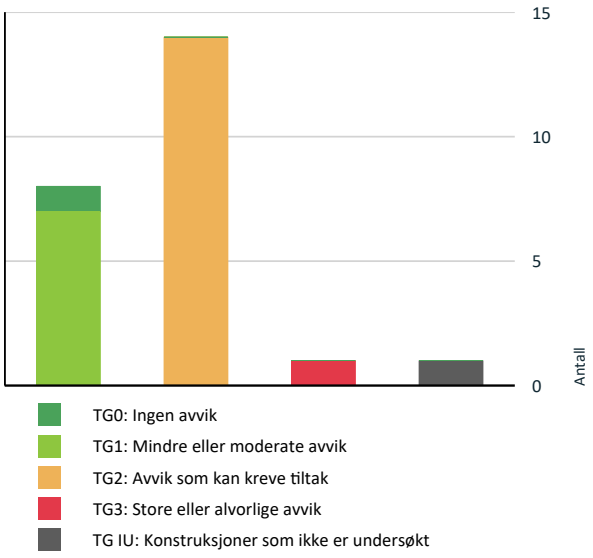
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

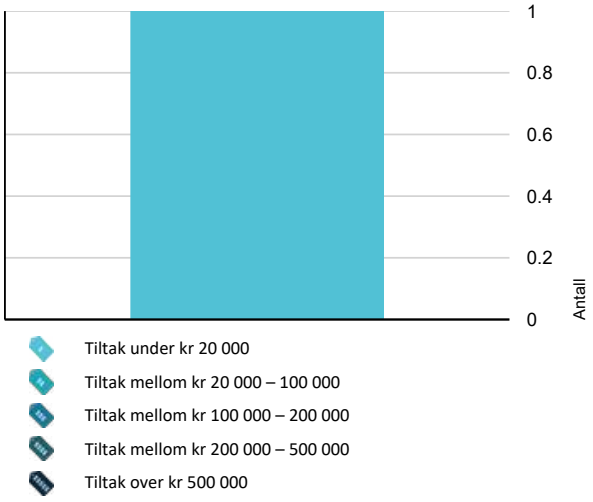
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater, fasadeplater og liggende panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på balkong med utgang fra kjøkken er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,2 cm igjennom rommet.
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:
Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.
Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5 cm fall. Forhold under kabinett ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: Takessplater.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Fallforhold under kabinett ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av fall og fliser under kabinettet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Risiko for skjulte skader under kabinettet, som:
sviktende fall mot sluk
løse fliser
oppsprekking i fuger
Inspeksjonsbegrensningen gjør at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres i tråd med kravene i forskriften.
Dersom det finnes fukt- eller membranskader under kabinettet, vil disse kunne utvikle seg uoppdaget over tid.

Tiltak:
Det anbefales å demontere dusjkabinettet dersom full tilstandskontroll ønskes, spesielt ved mistanke om fuktproblemer.
Alternativt: enkel risikovurdering basert på alder, utførelse og øvrig tilstand i våtrommet.
Kontroll av sluk, membranoppkant og fallforhold bør gjennomføres dersom kabinettet fjernes.
Vurdere dokumentasjon på tidligere arbeider (membran, fall, utførelse).

Sprekte fliser.
Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset
Redusert funksjon og estetisk standard
Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag
Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:
Utskifting av skadde fliser
Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt
Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt
Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster
Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av sluk under kabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert dusjkabinett som gjør att kontroll av sluk under kabinettet ikke lar seg gjøre. Etter instruks etter NS3600 og forskriften er dette en Tg 3

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader i og rundt slukområdet, et av de mest skadeutsatte punktene i et våtrom.
Manglende mulighet til å inspisere sluk gjør det umulig å verifisere tilstand på membranoppkant, klemring, tetthet og eventuelle tegn til lekkasje.
Fravær av dokumentasjon skaper usikkerhet om kvaliteten på hele våtrommets fuktsikring.
Økt sannsynlighet for at feil utførelse eller mangler kan ligge skjult bak overflater uten at dette avdekkes.
Redusert forventet levetid og økt risiko for kostbare utbedringer.

Tiltak:
Demontering av dusjkabinett anbefales for å muliggjøre full kontroll av sluk, membranoppbygning og fall.
Fuktteknisk undersøkelser bør vurderes dersom det er mistanke om lekkasje eller feil utførelse.
Innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere eiere/utførende dersom mulig.
Dersom membranens tilstand ikke lar seg verifisere etter inspeksjon, bør badet vurderes oppgradert/rehabilitert.
Ved påvist skade eller mangelfull utførelse må utbedringer utføres av kvalifisert våtromsentreprenør.

Estimering er kun satt til videre kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servanten har synlige sprekker/krakkelering og innredningen viser tegn til slitasje. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot bad 1 og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall. Sluk eller forhold under kabinett ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: malte flater.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Slukrist eller forhold under kabinett ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk(hjelpesluk) og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Sluket under kabinett ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

1. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på bad 2. ukjent på bad 1.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 62cm(blomsterkasse). Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.
Utforming av rekkverk:
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverk som klatres i.
Konsekvens:
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

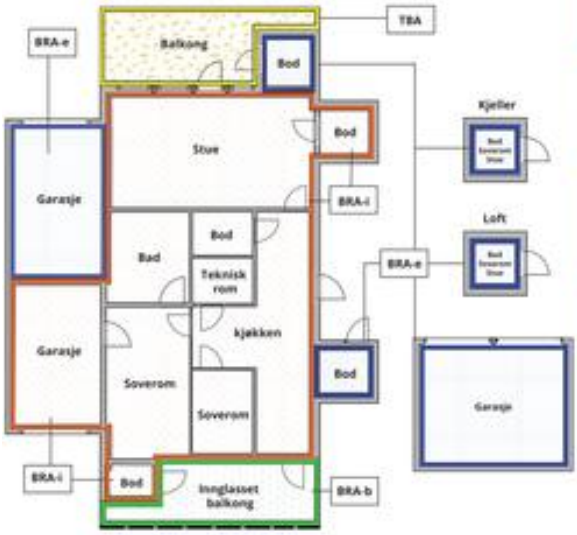
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	109			109	21
Kjeller		3		3	
SUM	**109**	**3**			**21**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad 1, bad 2, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bod (opplegg for vaskemaskin), stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde/verge opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde/verge opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Johan Sander Alvheim	Verge

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69	0	162	40824.7 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Tokerudberget 16

Hjemmelshaver
Myrbakken Hein, Myrbakken Laila, Oslo Kommune

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
109 / 20354

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 40 824,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Kunde/verge	17.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johan Sander Alvheim	9578-5999-4-1972327	2026-03-30 18:56:49

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tokerudberget 16, 0986 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Laila Myrbakken

Fullmektige
Johan Sander Alvheim for Laila Myrbakken

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Laila Myrbakken

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1111111111
Forsikret i: S. 5090 TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

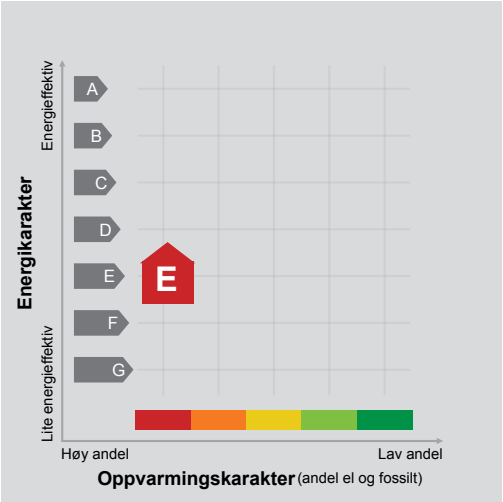
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0086/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TOKERUDTOPPEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898479
Merkenummer	Energiattest-2025-228237
Dato	13.12.2025
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:	109
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 (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 6	80898479	H0101	55	0	
Tokerudberget 18	80898495	H0101	181	0	
Tokerudberget 4	80898479	H0101	34	0	
Tokerudberget 20	80898495	H0101	202	0	
Tokerudberget 4	80898479	H0103	36	0	
Tokerudberget 16	80898495	H0103	162	0	
Tokerudberget 18	80898495	H0103	183	0	
Tokerudberget 2	80898479	U0103	15	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	109 m²
Totalt BRA	109 m²
Oppvarmet luftvolum	261 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,21 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,0 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	0,86
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	20.5.2016
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	6.001
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 532 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 254 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 532 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	17 532 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	17 532 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Sibel Cicek
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: s.cicek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0086/26 . Vår ref.: 5090-1-162 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tokerudtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	983418937
Seksjonseier:	Myrbakken (bo), Hein
Medeier:	Myrbakken, Laila
Leilighetsnummer:	162
Adresse:	Tokerudberget 16, 0986 OSLO
Seksjonsnummer:	162
Gnr.	99
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 15182833.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Garasje følger noen seksjoner. Månedlige felleskostnader for garasjeplass tilkommer. Ventelisteordning på garasjeplass i "Gjesteparkeringshuset" (E-feltet). Leieplasser følger ikke boligen ved salg. NB! "Gjesteparkeringshuset" (E-feltet) er pt. stengt i påvente av rehabilitering. "Gjesteparkeringshuset" (E-feltet) blir eid at tre sameier i fellesskap (eierbrøk 1/3). De to andre sameiene har vedtatt med 2/3 flertall å rive og bygge nytt. Tokerudtoppen har ikke hatt 2/3 flertall i årsmøte til dette tiltaket. Dog er det klart at garasjeanlegget må rehabiliteres.
Sameiet har noen boder for utleie. Følger ikke ved salg av boligen, med unntak av bod nr 60089 som følger leilighet nr 89.
Festet tomt. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 01.06.72 til 01.06.62. Festeavgiften er regulert fra 01.06.12 til kr 448 726 pr år (eller kr 224 363 pr halvår). Festekontrakt kan innhentes hos kartverket. Oslo kommune må samtykke til overdragelse av bolig.
Noen seksjoner har heftelser som tilsier at de ikke kan pantsettes/tinglyses uten styrets godkjennelse. Heftelsen må da slettes. Hjemmeside: vibbo.no og http://www.tokerudtoppen.org/.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	31 128 764,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen gjeldende perioder for avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207734977
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	2 611 811,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen gjeldende perioder for avdragsfrihet

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: 5 281,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	451,00	
Felleskostnader	4 830,00	

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:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 569,-
Annen formue:	53 184,-
Gjeld:	245 599,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362859
Restsaldo:	166 629,10
Kapitalkostnader:	1 338,24

Ingen gjeldende perioder for avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207734977
Restsaldo:	13 987,24
Kapitalkostnader:	96,04

Ingen gjeldende perioder for avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180 616,34,-, 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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/David Artaud, e-post: tokerudtoppen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5090
TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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:
19. mai 2025 kl. 18:00, Tokerud skole.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Kamera overvåking
9. Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai
10. Etablering av MC parkering i Sameiet
11. Maling og vask
12. Vedlikehold av baldakiner
13. Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet
14. Midlertidige parkeringsplasser
15. Etablering av permanent helårsbenk
16. Garasjehusets driftskonto
17. Informasjon og kommunikasjon
18. Fast ansatt vaktmester

Med vennlig hilsen,
Styret i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

Velges på årsmøtet.

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 ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitner velges på møtet. [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 5090 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

En valgkomite skal bistå Årsmøtet med valg av et godt sammensatt styre!

Valgkomiteen sendte ut informasjon på Vibbo tidligere i år, om hvilke styreverv som sto på valg.

I denne informasjonen ba komiteen om innspill og forslag på kandidater fra seksjonseierne. Det har ikke vært noen «flom» av interessenter eller forslag på kandidater, noe som betyr at det er få kandidater å vurdere og innstille på for komiteen.

Et møte med styret ga komiteen informasjon om de utgående kandidaters engasjement og bidrag i styrearbeidet! Videre er de kandidater som ikke var tilstede på nevnte møte kontaktet, via melding og telefon! De har også kommet med tilbakemelding om sitt ønske om gjenvalg!

Samtlige kandidater som står på valg, stiller seg til disposisjon for gjenvalg!

Komiteens vurdering:

Av de 2 styremedlemmer som står på valg har Muhammed Zaghum Abbas Aslam fungert som nestleder de siste 2 år, en rolle han har håndtert på en god og tilfredsstillende måte! Alina Ahmed har i perioden hatt ansvar for oppfølging av bl.a. forsikringssaker, men har hatt mye fravær slik at oppgaver ikke er blitt fulgt opp på en tilfredsstillende måte.

De 2 vararepresentanter, Irene Østby og Noradin Fellah, har stort sett IKKE deltatt på styremøtene. (varamedlemmer er innkalt til alle styremøter, med forslag og uttalerett). De har heller ikke vært aktive i innspill og forslag til styresaker! Styrets ansvar er i hovedsak å ivareta sekjsjonseiernes interesser i eiendom og verdier!

Etter en gjennomgang av aktuelle kandidater og valgkomiteens ansvar, i å bistå til å få valgt representanter som med sin kunnskap og erfaring kan styrke styrets arbeidskapasitet og handlekraft, fremmes følgende innstilling:

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghum Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

Han har lang erfaring i Sameierstyret, og god kjennskap til styrets arbeid gjennom mange år. De siste 2 år som nestleder og stedfortreder i styreleders fravær!

Tom Walhgren, TB 20- ny.

Han er en aktiv bidragsyter i Sameiet, de senere år vært aktiv i valgkomiteen og i årsmøtene. Av erfaring har han i tillegg til eier og daglig leder av nærings virksomhet hatt mange verv, både som styreleder og styremedlem. Organisajonskunnskap og styreerfaring er god ballast og et gode bidrag inn i vårt sameierstyre.

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

Hun har de senere år vært aktiv bidragsyter i Sameie! I valgkomiteen, på årsmøtene, forberedelser til årsmøtet og en kort periode i styret. Hennes daglige arbeid skjer i bydelens omsorgstjeneste, der klientenes behov står i sentrum, en egenskap hun også utviser i «omsorgen» for Sameiet!

Siv Anita Larsen, TB , ny.

Siv Anita er særdeles aktiv informant spesielt på Fb, når forhold i fellesområdene våre forsøples o.l.

Valgkomiteen mener det er viktig å rekruttere folk som bryr seg om å ivareta Sameie mot forsøpling. Siv Anita er nå klar for å bidra i styrets mange oppgaver og ansvar!

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

Innstilling
Styrets ønske er at årsmøte skal velge beste egnet kandidater til vervene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mohammad Zaghum Abbas Aslam
  Tokerudberget 2
- Tom James Wahlgren
  Tokerudberget 18

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siv Anita Larsen
  Tokerudberget 12
- Tone Wang
  Tokerudberget 12

Sak 8
Kamera overvåking

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere boretslag og sameier som kameraovervåker sine felles arealer for å hindre kriminalitet, hærverk og forsøpling. Styret i Tokerudtoppen Sameie ønsker også å gjøre det samme. Det er tenkt at man overvåker blant annet garasjer, inngangspartier, kjellerkorridorer, søppelbrøner og andre aktuelle felles områder. Det vil bli gjort i henhold til gjeldende lover og regler.

Forslag til vedtak
Styret innhenter tilbud fra forskjellige leverandører og deretter velger en leverandør og iverksetter tiltaket.

Sak 9

Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Forslag fremmet av:
Nina og Morten Mørk, snr.: 136

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

Tittel: Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Bakgrunn:
Dugnad er en sterk og verdsatt tradisjon i Norge, der naboer og lokalsamfunn går sammen for å utføre frivillig arbeid til felles nytte. I borettslag og sameier har dugnad lenge vært en viktig del av fellesskapet, både for å vedlikeholde fellesarealer og for å styrke det sosiale samholdet. Ved å gjennomføre en fast årlig dugnad, sikrer vi at uteområdene våre holdes i god stand, samtidig som vi bygger fellesskap og trivsel i Tokerudtoppen sameie.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en årlig vårdugnad i Tokerudtoppen sameie, innen 10. mai hvert år. Styret gis ansvar for å fastsette dato og organisere dugnaden, samt informere beboerne i god tid.

Begrunnelse:
- Bidrar til vedlikehold og forskjønning av fellesarealer så dette fremstår fint til 17. mai.
- Styrker fellesskapet og naboskapet i sameiet
- Skaper forutsigbarhet og kontinuitet i dugnadsarbeidet

Avstemning:
For vedtaket
Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk
Tokerudberget 14

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en årlig vårdugnad i Tokerudtoppen sameie, innen 10. mai hvert år. Styret gis ansvar for å fastsette dato og organisere dugnaden, samt informere beboerne i god tid.

Sak 10

Etablering av MC parkering i Sameiet

Forslag fremmet av:
Jack Holm, snr.: 058

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til styret om nok en gang og etablere mc parkeringsplasser på egnet sted i sameiet.

Forslag til vedtak

Der etableres MC parkering i sameiet.

Sak 11

Maling og vask

Forslag fremmet av:
Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet vårt forringes! Gelendere og gjerder må males med maling som tåler vær. Skitt og mose gjør at bygningene forringes. En fhv rimelig måte å klare å ivareta sameiet bedre, er å fjerne mose og skitt.

Forslag til vedtak

Rekkverk vaskes og males.

Sak 12

Vedlikehold av baldakiner

Forslag fremmet av:
Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veggen på toppen i hver oppgang er pill råtten. Noe må gjøres! Beskjed er gitt flere ganger til de to siste styrene. Vedlikehold kreves!

Styrets innstilling

Samtidig vedlikehold av 10 baldakiner er alt for stor belastning til sameiets økonomi. Likevel, dette er mulig å gjøre det med god planlegging. For eksempel i en periode på flere år.

Forslag til vedtak

Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.

Sak 13

Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet

Forslag fremmet av:
Tom Wahlgren, snr.: 177

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet som ønskes tatt opp i ordinært årsmøtet 19mai 2025.

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Under punkt (3) står det,

Dører på kjøkkensiden og stueside på bakkeplan er kun for adkomst til sitt eget uteareal. Disse skal ikke benyttes som inn- og utgang til seksjonen.

Kjellerinngang og kjellerkorridorer skal ikke benyttes som inngang til bygget eller seksjoner.

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

Dører på kjøkkensiden og stueside på bakkeplan er kun for adkomst til sitt eget uteareal. Disse kan benyttes som inn- og utgang til seksjonen.

Kjellerinngang og kjellerkorridorer kan benyttes som inngang til bygget eller seksjoner, dette er blant annet for brannsikkerhet og at vi lettere kan inspisere kjellerkorridorer.

Forslagstiller, Falsens gate 31 as / ved Tom Wahlgren. Leilighet 177.

Forslag til vedtak

Kjellerinngang og kjellerkorridorer kan benyttes som inngang til bygget eller seksjoner, dette er blant annet for brannsikkerhet og at vi lettere kan inspisere kjellerkorridorer.

Sak 14

Midlertidige parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som de fleste seksjonseiere er klar over så er vi ikke eiere av tomten under blokkene eller fellesarealet rundt oss. Eiendommen festes av Oslo kommune og reguleres av Lov om Feste, samt festeavtalen!

Forslagsstiller kontaktet kommunen med skriftlig spørsmål om midlertidig etablering av parkeringsplasser og fikk følgende tilbakemelding i brev fra Oslo kommune, Eiendoms-byfornyelsesetaten, Tomteseksjonen. Styret har mottatt kopi av brevet.

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

Pga. av dagens situasjon hvor parkeringshus ikke kan benyttes, har ikke vi, som bortfester, noen innvendinger til at det etableres noen midlertidige p-plasser på festetomten. Tillatelsen gis under forutsetning av at etableringen er vedtatt av årsmøte i sameie.»

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter vedtak fra årsmøtet 2024 om midlertidig parkeringsplasser på eiendommen snaret og uten ugrunnet opphold!

Forslag til vedtak
Styret iverksetter vedtak fra årsmøtet 2024 om midlertidig parkeringsplasser på eiendommen snaret og uten ugrunnet opphold.

Sak 15

Etablering av permanent helårsbenk

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtets vedtak om permanent benk ved trappene mellom TB 8 og TB6 (2024)er heller ikke effektuert! Styret har ikke omtalt hvorfor vedtaket ikke er effektuert og benk plassert!

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter etablering av permanent helårsbenk mellom/trappene mellom TB 6 og TB 8 umiddelbart og uten ugrunnet opphold!

Forslag til vedtak

Styret iverksetter etablering av permanent helårsbenk mellom/trappene mellom TB 6 og TB 8 umiddelbart og uten ugrunnet opphold.

Sak 16

Garasjehusets driftskonto

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2024 fremmet jeg en sak om Garasjehusets driftskonto, mm,

Saken ble trukket fra behandling på møtet og overført EO årsmøte som bare skulle handle om E-feltet og garasjesaken- EO skulle avholdes på et senere tidspunkt. Dette etter oppfordring fra styret, for at garasjesaken ikke skulle dominere hele årsmøtet.

Styret la ikke inn forslaget til behandling på ekstraordinært årsmøte i 15. oktober! Til dette møte var kun en sak lagt frem til behandling. Sak til behandling var - Vedtekter til Tokerudbergets garasjesameie!

P.t. foreligger ingen protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 15.okt.2024, eller noe annen informasjon om møtes behandling og vedtak.

Det er møteleders(styreleders) ansvar for å skrive protokoll og få den godkjent!

De fremlagte vedtekter var i henhold til innkallingen allerede vedtatt av konstituerende møte, sitat;

Vedtatt på konstituerende møte- (forutsettes godkjent av Sameienes Årsmøter).

Her er det avholdt et konstituerende møte – før vedtak om opprettelse av et garasjesameie er behandlet av Tokerudtoppens seksjonseiere i årsmøte!

Hvem er representanter i det konstituerende møte? Hvilke fullmakter foreligger forut for å avholde et konstituerende møte!? Hvem har gitt hvilke fullmakter i denne sammenheng? Tokerudtoppens Årsmøte har IKKE vedtatt slik fullmakt, ei heller er seksjonseierne informert om at slikt møte skulle avholdes! Hvor er protokollen fra «konstituerende møte»?

Mulig noen av svarene ble gitt i møtet, men når ingen informasjon eller protokoll fra møtet foreligger – er det en særdeles ugrei situasjon, spesielt for oss som ikke hadde anledning til å delta på møtet 15.okt.2024.

Etablering av et Garasjesammeie med eget styret er for seksjonseierne, å gi bort råderett over eiendom og økonomi- til noen som har operert som «enerådende eiere» og tømt hele den felles driftskontoen til garasjehuset. De har bevilget seg selv honorarer og inngått «kostbare» avtaler med Selvaag Prosjekt om nybygg og riving av garasjehuset.

Forslag til vedtak:

Styret fremlegger for seksjonseierne, snarest og uten ugrunnet opphold, alle styrevedtak som er fattet i garasjesaken, samt skriftlig informasjon om styrets delaktighet i E-feltsutvalget – og arbeidet med etablering av et eget garasjesameie samt protokoll fra det «konstituerende møte»!

Forslag til vedtak

Styret fremlegger for seksjonseierne, snarest og uten ugrunnet opphold, alle styrevedtak som er fattet i garasjesaken, samt skriftlig informasjon om styrets delaktighet i E-feltsutvalget – og arbeidet med etablering av et eget garasjesameie samt protokoll fra det «konstituerende møte»!

Sak 17

Informasjon og kommunikasjon

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjonen og kommunikasjonen fra styret til seksjonseierne er nesten helt fraværende – i siste periode etter årsmøtet 2024 er det kun informert om følgende forhold.

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

-Antall komprimatorbiler som måtte benyttes og kostnad, samt mye søppel som Vaktmester Andersen måtte håndtere og kjøre bort- ingen opplyst kostnad!

-Videre ble det informert om at nye dekodere var bestilt, og at noen skulle teste dekoderen!

-Det ble også orientert om at seksjonseiere ved skader, selv må kontakte Forsikringsselskapet.

-Styret var fornøyd med en periodiske gressklippingen og håpet beboerne er fornøyd med vedlikehold av uteområdet!

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

-3.12. informeres om at vi har hatt besøk av renholdsverket og at man kan møte dem

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industrispesialisten er opphørt.

(Nå har garasjeporten under TB6- stått åpen siden mars måned – pga ødelagt portåpner/lukker! Ingen info om forholdet)

Periodisk service på varmtvannsbredere og avtrekkssviftene, hvorav en vifte måtte skiftes. *(Intet ellers om resultatet av servicen.)*

Oppgradering av trafo. Vedlikeholdsarbeid årsak til problemer med varmtvann og strøm!

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

For å få et engasjert beboere og skape et levende beboerdemokrati må informasjon og kommunikasjon flyte godt mellom styret og seksjonseiere/beboere!

Den taushet og mangel på informasjon/kommunikasjon i Sameiet vi nå erfarer er ødeleggende for miljøet!

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å lage skriftlig referat, minst en gang i måneden på VIBBO, om sakene som behandles i styremøtene og andre forhold som berører Sameiet.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å lage skriftlig referat, minst en gang i måneden på VIBBO, om sakene som behandles i styremøtene og andre forhold som berører Sameiet.

Sak 18

Fast ansatt vaktmester

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fast ansatt vaktmester

I 50 år har vi hatt en fast ansatt vaktmester som har ivaretatt den daglige drift og vedlikehold av eiendommene, bygningsmassene og fellesarealet ute og inne.

Dette endret seg i august 2022, da styreleder engasjerte privat firma til å ivareta vaktmestertjenesten. På tidspunkt var det en ansatt i 100% stilling som ivaretok vaktmestertjenesten! Det oppsto en uoverenstemmelse mellom styreleder og den ansatte som fikk en minnelig løsning med en reduksjon til 20% fast stilling.

Den ansatte ble etter dette langvarig syk og etter det jeg har blitt opplyst - ikke lenger i tjeneste for Sameiet! Ansettelsesforholdet opphørte i august 2024.

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

Når vi ser forfallet blir mer og mer synlig- blomsterbed som gror igjen, rekkverk som er full av fukt og grønske, maling som flasser, sprekker og råtner opp. I tillegg til moselagte kanter på gangbruene samt støv, skitt og sigarettsneiper foran inngangsdørene, i tillegg til søppel som nesten daglig flyter rundt søppelkassene og ellers på eiendommen, blir man litt mismodig.

Min påstand er at en fast vaktmester med daglig kontroll av eiendom/området ville ha ordnet opp i slike forhold før det ble alvorlige skader. I tillegg til å varsleog rapportere til styret om større forhold og reparasjoner som

må ordnes opp i. En fast vaktmester vil kjenne folks vaner og uvaner som er til god hjelp for å korrigere og veilede beboere i søppelhåndtering, mm.

Min påstand er at uten fast ansatt vaktmester hadde vi ikke hatt grillplassene og sittegruppene. Trolig heller ikke sykkelstativ!

Forslag til vedtak:

Sameiet viderefører ordningen med en fast ansatt vaktmester og ansetter vaktmester i minst 20% stilling med mulighet til utvidelse.

Styrets innstilling

Styret kommenterer saken på årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiet viderefører ordningen med en fast ansatt vaktmester og ansetter vaktmester i minst 20% stilling med mulighet til utvidelse.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden fra 30.4.2024. til 19.5.2025.

Denne beretningen omhandler nåværende styrets arbeid for overnevnte perioden.

Fra 30.4.2024. det ble avholdt 16 styremøter, 1 ekstraordinært årsmøte og 5 møter med representanter fra Tokerudåsen og Tokerudlia.

Av vedlikeholdsprosjekter kan vi rapportere (i kronologisk rekkefølge) følgende:

Det var mange skader av garasjeporter i perioden som har kostet vår sameie ganske mye. Viser til økonomi rapporten. Styret har avsluttet samarbeid med Industriportspesialisten AS og har funnet ny leverandør som heter Rosings Industrier AS.

Forsøpling og hærverk er fortsatt vår største problem. Det viset seg spesielt da vi måtte bestilte en komprimatorbil til pga enorme mengder av søppel. Til tross at styret varslet beboerne i god tid, søppelet var ikke sortert. Bygge materiale, små og store elektroniske gjenstander, maling, veske...Forsøpling skjer året rundt og overalt. Som tiltak styret inviterte ansatte fra Renovasjon- og gjenvinningsetaten for å informere beboere om avfall (kilde) sortering og håndtering. Likevel, det var flere vaskemaskiner i en av oppgangene som måte fjernes. Samme gjaldt kjellerkorridorene.

Det var byttet ventilasjons vifte i Tokerudberget 14 og ny gelender måtte settes på plass. Drenerings jobb foran en av de oppgangene var utført.

Styre har inngått ny og bedre avtale med Telenor og gamle utsyr ble byttet. Alle sameiere har fått både ny ruter og dekoder. Det var utført vedlikehold av alle dørlåsene i sameiet. Ingen av dem er endret.

Bommen er oppgradert og bruker 4G/5G nettet. Elvia har oppgradert trafostasjonen. Det var utført også periodisk service av varmtvannberedere og de fungerer som de skal.

Styret er opptat av kvalitet av HMS og styremedlemmer har vart på HMS kurs. Alle røykvarslere i inngangspartier er byttet.

På ekstraordinært årsmøte, som var avholdt den 15.10.2024. årsmøte har vedtatt vedtektene som blant annet inneholder bestemmelser om etablering av Garasjehusets Sameie. Styret av Garasjehusets Sameiet er konstituert og organisasjon er under registrering i Brønnøysund registrene.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

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: KEEEG-XX5EB-30KVF-XQ71O-EO7IZ-HN6LH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983 418 937, KUNDENR. 5090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 908 152	12 851 413	12 872 000	12 923 000
Andre inntekter	3	221 972	176 125	100 000	138 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 130 124**	**13 027 538**	**12 972 000**	**13 061 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-150 207	-243 333	-219 000	-219 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	13	-24 334	-28 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 089	-22 012	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-244 381	-232 406	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-169 113	-18 894	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-544 103	-503 716	-896 000	-897 000
Forsikringer		-1 017 261	-938 510	-1 065 000	-1 278 000
Festeavgift		-587 128	-587 128	-587 000	-587 000
Kommunale avgifter	9	-2 943 418	-2 505 197	-2 928 000	-3 359 000
Ladekostnader EL-bil		-79 355	0	0	0
Kostnader sameie		-39 698	-162 896	0	0
Energi/fyring		-999 247	-912 946	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 286 879	-1 216 009	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-1 028 708	-999 548	-1 013 000	-1 048 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 532 921**	**-8 721 546**	**-9 677 000**	**-10 472 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 597 203**	**4 305 992**	**3 295 000**	**2 589 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 716	74 344	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 463 542	-2 177 246	-2 413 000	-2 398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 359 826**	**-2 102 902**	**-2 393 000**	**-2 378 000**
ÅRSRESULTAT		**1 237 377**	**2 203 090**	**902 000**	**211 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 237 377	2 203 090		

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983 418 937, KUNDENR. 5090

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	8 493	32 827
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 494**	**32 827**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 432	120 070
Forskuddsbetalte kostnader		1 368 485	1 394 590
Andre kortsiktige fordringer	14	8 045	0
Driftskonto OBOS-banken		1 041 291	1 378 767
Driftskonto OBOS-banken II		63	63
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 045	21 333
Sparekonto OBOS-banken		2 406 334	2 322 398
SUM OMLØPSMIDLER		**4 961 694**	**5 237 221**
SUM EIENDELER		**4 970 188**	**5 270 048**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-30 688 556	-31 925 933
SUM EGENKAPITAL		**-30 688 556**	**-31 925 933**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 973 020	36 012 563
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 973 020**	**36 012 563**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		233 516	176 874
Leverandørgjeld		438 732	631 518
Skyldige offentlige avgifter	17	16	16 892
Påløpte renter		13 280	214 663
Annen kortsiktig gjeld	18	180	143 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**685 724**	**1 183 419**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 970 188**	**5 270 048**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/ May Britt Pettersen Skaaren /s/ Mohammad Z. A. Aslam /s/

Per Behrens Jørgensen /s/ Alina Ahmed /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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 756 297
TV/Internett	1 145 991
Parkering	722 016
Leie	228 000
Bodleie	36 792
Parkering utleie	17 664
Diverse	1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 908 152**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10
Innbetalinger betalingsterminal	221 962
SUM ANDRE INNTEKTER	**221 972**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 782
Påløpte feriepenger	-8 973
Arbeidsgiveravgift	-67 992
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-1 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-150 207**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 449, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 089.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-97 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
BOVG Takst og Skade as	-70 522
SUM KONSULENTHONORAR	**-169 113**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-176 849
Drift/vedlikehold VVS	-87 371
Drift/vedlikehold elektro	-11 711
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 399
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 758
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-544 103**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 121 858
Renovasjonsavgift	-821 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 943 418**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 955
Container	-74 072
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 978
Annet driftsmateriale	-645
Vaktmestertjenester	-530 783
Renhold ved firmaer	-290 297
Andre fremmede tjenester	-3 518
Trykksaker	-11 687
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 449
Andre kontorkostnader	-16 076
Telefon u/mva	-8 516
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-8 552
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-51 973
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 028 708**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	94 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 343
SUM FINANSINNTEKTER	**103 716**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 463 412
Renter på leverandørgjeld	-130
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 463 542**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

MacBook		
Tilgang 2021	17 784	
Avskrevet tidligere	-12 103	
Avskrevet i år	-5 680	
		1
Gressklipper 2020		
Tilgang 2020	75 125	
Avskrevet tidligere	-58 485	
Avskrevet i år	-15 130	
		1 510
Gressklipper 3		
Tilgang 2017	140 000	
Avskrevet tidligere	-139 999	
Avskrevet i år	0	
		1

Henger HW4233 Tysse		
Tilgang 2022	18 000	
Avskrevet tidligere	-7 495	
Avskrevet i år	-3 524	
		6 981
Snøfreser Honda HSS 655		
Tilgang 2017	20 790	
Avskrevet tidligere	-20 790	
Avskrevet i år	0	
		0
Traktor		
Tilgang 2016	225 000	
Avskrevet tidligere	225 000	
Avskrevet i år	0	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 493**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 334**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer ansatte/tillitsvalgte, håndteres av lønnsavd.	8 045
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 045**

NOTE: 15
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 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-18 823 561	
Økt 2013	-23 000 000	
Økt 2014	-4 176 439	
Nedbetalt tidligere	10 697 695	
Nedbetalt i år	2 994 670	
		-32 307 635

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	289 742	
Nedbetalt i år	44 873	
		-2 665 385
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 973 020**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-16
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-250
Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-180**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 5090 **Selskapsnavn:** TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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 til årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Tokerud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 18

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> David Artaud ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt. Styreleder David Artaud ble valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitner ble Inger Nordås og Morten Mørk
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. To stemmer mot**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt. Ladekostnader el-bil er fra ANEO Mobility ble tidligere ført på konto 6614 i regnskapet - Drift og vedlikehold garasjeanlegg. Det er ikke mer informasjon på fakturaene enn Tjenesteavtale ladeanlegg og perioden som faktureres (kvartalsvis.)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

En valgkomite skal bistå Årsmøtet med valg av et godt sammensatt styre!

Valgkomiteen sendte ut informasjon på Vibbo tidligere i år, om hvilke styreverv som sto på valg.

I denne informasjonen ba komiteen om innspill og forslag på kandidater fra seksjonseierne. Det har ikke vært noen «flom» av interessenter eller forslag på kandidater, noe som betyr at det er få kandidater å vurdere og innstille på for komiteen.

Et møte med styret ga komiteen informasjon om de utgående kandidaters engasjement og bidrag i styrearbeidet! Videre er de kandidater som ikke var tilstede på nevnte møte kontaktet, via melding og telefon! De har også kommet med tilbakemelding om sitt ønske om gjenvalg!

Samtlige kandidater som står på valg, stiller seg til disposisjon for gjenvalg!

Komiteens vurdering:

Av de 2 styremedlemmer som står på valg har Muhammed Zaghum Abbas Aslam fungert som nestleder de siste 2 år, en rolle han har håndtert på en god og tilfredsstillende måte! Alina Ahmed har i perioden hatt ansvar for oppfølging av bl.a. forsikringssaker, men har hatt mye fravær slik at oppgaver ikke er blitt fulgt opp på en tilfredsstillende måte.

De 2 vararepresentanter, Irene Østby og Noradin Fellah, har stort sett IKKE deltatt på styremøtene. (varamedlemmer er innkalt til alle styremøter, med forslag og uttalerett). De har heller ikke vært aktive i innspill og forslag til styresaker! Styrets ansvar er i hovedsak å ivareta sekjsjonseiernes interesser i eiendom og verdier!

Etter en gjennomgang av aktuelle kandidater og valgkomiteens ansvar, i å bistå til å få valgt representanter som med sin kunnskap og erfaring kan styrke styrets arbeidskapasitet og handlekraft, fremmes følgende innstilling:

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghum Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

Han har lang erfaring i Sameierstyret, og god kjennskap til styrets arbeid gjennom mange år. De siste 2 år som nestleder og stedfortreder i styreleders fravær!

Tom Walhgren, TB 20- ny.

Han er en aktiv bidragsyter i Sameiet, de senere år vært aktiv i valgkomiteen og i årsmøtene. Av erfaring har han i tillegg til eier og daglig leder av nærings virksomhet hatt mange verv, både som styreleder og styremedlem. Organisajonskunnskap og styreerfaring er god ballast og et gode bidrag inn i vårt sameierstyre.

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

Hun har de senere år vært aktiv bidragsyter i Sameie! I valgkomiteen, på årsmøtene, forberedelser til årsmøtet og en kort periode i styret. Hennes daglige arbeid skjer i bydelens omsorgstjeneste, der klientenes behov står i sentrum, en egenskap hun også utviser i «omsorgen» for Sameiet!

Siv Anita Larsen, TB , ny.

Siv Anita er særdeles aktiv informant spesielt på Fb, når forhold i fellesområdene våre forsøples o.l.

Valgkomiteen mener det er viktig å rekruttere folk som bryr seg om å ivareta Sameie mot forsøpling. Siv Anita er nå klar for å bidra i styrets mange oppgaver og ansvar!

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

Innstilling
Styrets ønske er at årsmøte skal velge beste egnet kandidater til vervene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Zaghum Abbas Aslam
Tom James Wahlgren

Følgende stilte til valg:
Mohammad Zaghum Abbas Aslam
Noradin Fellah
Tom James Wahlgren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siv Anita Larsen
Tone Wang

Følgende stilte til valg:

Siv Anita Larsen
Tone Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad

Følgende stilte til valg:
Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad
Tone Wang
Tom Whalgren

8. Kamera overvåking

Fremmet av: Styret

Det er flere boretslag og sameier som kameraovervåker sine felles arealer for å hindre kriminalitet, hærverk og forsøpling. Styret i Tokerudtoppen Sameie ønsker også å gjøre det samme. Det er tenkt at man overvåker blant annet garasjer, inngangspartier, kjellerkorridorer, søppelbrøner og andre aktuelle felles områder. Det vil bli gjort i henhold til gjeldende lover og regler.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud fra forskjellige leverandører og legger dette frem på et årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Fremmet av: Nina og Morten Mørk, snr.: 136

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

Tittel: Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Bakgrunn:
Dugnad er en sterk og verdsatt tradisjon i Norge, der naboer og lokalsamfunn går sammen for å utføre frivillig arbeid til felles nytte. I borettslag og sameier har dugnad lenge vært en viktig del av fellesskapet, både for å vedlikeholde fellesarealer og for å styrke det sosiale samholdet. Ved å gjennomføre en fast årlig dugnad, sikrer vi at uteområdene våre holdes i god stand, samtidig som vi bygger fellesskap og trivsel i Tokerudtoppen sameie.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en årlig vårdugnad i Tokerudtoppen sameie, innen 10. mai hvert år. Styret gis ansvar for å fastsette dato og organisere dugnaden, samt informere beboerne i god tid.

Begrunnelse:

- Bidrar til vedlikehold og forskjønning av fellesarealer så dette fremstår fint til 17. mai.
- Styrker fellesskapet og naboskapet i sameiet
- Skaper forutsigbarhet og kontinuitet i dugnadsarbeidet

Avstemning:

For vedtaket
Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk
Tokerudberget 14

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en årlig vårdugnad i Tokerudtoppen sameie, innen 10. mai hvert år. Styret gis ansvar for å fastsette dato og organisere dugnaden, samt informere beboerne i god tid.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av MC parkering i Sameiet

Fremmet av: Jack Holm, snr.: 058

Forslag til styret om nok en gang og etablere mc parkeringsplasser på egnet sted i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Der etableres MC parkering i sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Maling og vask

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

Sameiet vårt forringes! Gelendere og gjerder må males med maling som tåler vær. Skitt og mose gjør at bygningene forringes. En fhv rimelig måte å klare å ivareta sameiet bedre, er å fjerne mose og skitt.

> **Forslag til vedtak:**
> Rekkverk vaskes og males.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Vedlikehold av baldakiner

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

Veggen på toppen i hver oppgang er pill råtten. Noe må gjøres! Beskjed er gitt flere ganger til de to siste styrene. Vedlikehold kreves!

Styrets innstilling

Samtidig vedlikehold av 10 baldakiner er alt for stor belastning til sameiets økonomi. Likevel, dette er mulig å gjøre det med god planlegging. For eksempel i en periode på flere år.

Forslag til vedtak:
Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.

✓ **Vedtatt.**

13. Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet

Fremmet av: Tom Wahlgren, snr.: 177

Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet som ønskes tatt opp i ordinært årsmøtet 19mai 2025.

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.
Under punkt (3) står det,

Dører på kjøkkensiden og stueside på bakkeplan er kun for adkomst til sitt eget uteareal. Disse skal ikke benyttes som inn- og utgang til seksjonen.

Kjellerinngang og kjellerkorridorer skal ikke benyttes som inngang til bygget eller seksjoner.

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

Dører på kjøkkensiden og stueside på bakkeplan er kun for adkomst til sitt eget uteareal. Disse kan benyttes som inn- og utgang til seksjonen.

Kjellerinngang og kjellerkorridorer kan benyttes som inngang til bygget eller seksjoner, dette er blant annet for brannsikkerhet og at vi lettere kan inspisere kjellerkorridorer.

Forslagstiller, Falsens gate 31 as / ved Tom Wahlgren. Leilighet 177.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 35 for 18 mot**

14. Midlertidige parkeringsplasser

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Som de fleste seksjonseiere er klar over så er vi ikke eiere av tomten under blokkene eller fellesarealet rundt oss. Eiendommen festes av Oslo kommune og reguleres av Lov om Feste, samt festeavtalen!

Forslagsstiller kontaktet kommunen med skriftlig spørsmål om midlertidig etablering av parkeringsplasser og fikk følgende tilbakemelding i brev fra Oslo kommune, Eiendoms-byfornyelsesetaten, Tomteseksjonen. Styret har mottatt kopi av brevet.

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

Pga. av dagens situasjon hvor parkeringshus ikke kan benyttes, har ikke vi, som bortfester, noen innvendinger til at det etableres noen midlertidige p-plasser på festetomten. Tillatelsen gis under forutsetning av at etableringen er vedtatt av årsmøte i sameie.»

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter vedtak fra årsmøtet 2024 om midlertidig parkeringsplasser på eiendommen snaret og uten ugrunnet opphold!

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert**

15. Etablering av permanent helårsbenk

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Årsmøtets vedtak om permanent benk ved trappene mellom TB 8 og TB6 (2024)er heller ikke effektuert! Styret har ikke omtalt hvorfor vedtaket ikke er effektuert og benk plassert!

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter etablering av permanent helårsbenk mellom/trappene mellom TB 6 og TB 8 umiddelbart og uten ugrunnet opphold!

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert**
> **Benker ble besluttet på årsmøtet i 2024**

16. Garasjehusets driftskonto

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

I 2024 fremmet jeg en sak om Garasjehusets driftskonto, mm,

Saken ble trukket fra behandling på møtet og overført EO årsmøte som bare skulle handle om E-feltet og garasjesaken- EO skulle avholdes på et senere tidspunkt. Dette etter oppfordring fra styret, for at garasjesaken ikke skulle dominere hele årsmøtet.

Styret la ikke inn forslaget til behandling på ekstraordinært årsmøte i 15. oktober! Til dette møte var kun en sak lagt frem til behandling. Sak til behandling var - Vedtekter til Tokerudbergets garasjesameie!

P.t. foreligger ingen protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 15.okt.2024, eller noe annen informasjon om møtes behandling og vedtak.

Det er møteleders(styreleders) ansvar for å skrive protokoll og få den godkjent!

De fremlagte vedtekter var i henhold til innkallingen allerede vedtatt av konstituerende møte, sitat;

Vedtatt på konstituerende møte- (forutsettes godkjent av Sameienes Årsmøter).

Her er det avholdt et konstituerende møte – før vedtak om opprettelse av et garasjesameie er behandlet av Tokerudtoppens seksjonseiere i årsmøte!

Hvem er representanter i det konstituerende møte? Hvilke fullmakter foreligger forut for å avholde et konstituerende møte!? Hvem har gitt hvilke fullmakter i denne sammenheng? Tokerudtoppens Årsmøte har IKKE vedtatt slik fullmakt, ei heller er seksjonseierne informert om at slikt møte skulle avholdes! Hvor er protokollen fra «konstituerende møte»?

Mulig noen av svarene ble gitt i møtet, men når ingen informasjon eller protokoll fra møtet foreligger – er det en særdeles ugrei situasjon, spesielt for oss som ikke hadde anledning til å delta på møtet 15.okt.2024.

Etablering av et Garasjesammeie med eget styret er for seksjonseierne, å gi bort råderett over eiendom og økonomi- til noen som har operert som «enerådende eiere» og tømt hele den felles driftskontoen til garasjehuset. De har bevilget seg selv honorarer og inngått «kostbare» avtaler med Selvaag Prosjekt om nybygg og riving av garasjehuset.

Forslag til vedtak:

Styret fremlegger for seksjonseierne, snarest og uten ugrunnet opphold, alle styrevedtak som er fattet i garasjesaken, samt skriftlig informasjon om styrets delaktighet i E-feltsutvalget – og arbeidet med etablering av et eget garasjesameie samt protokoll fra det «konstituerende møte»!

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fremlegger for seksjonseierne, snarest og uten ugrunnet opphold, alle styrevedtak som er fattet i garasjesaken, samt skriftlig informasjon om styrets delaktighet i E-feltsutvalget – og arbeidet med etablering av et eget garasjesameie samt protokoll fra det «konstituerende møte»!
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Informasjon og kommunikasjon

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Informasjonen og kommunikasjonen fra styret til seksjonseierne er nesten helt fraværende – i siste periode etter årsmøtet 2024 er det kun informert om følgende forhold.

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

-Antall komprimatorbiler som måtte benyttes og kostnad, samt mye søppel som Vaktmester Andersen måtte håndtere og kjøre bort- ingen opplyst kostnad!

-Videre ble det informert om at nye dekodere var bestilt, og at noen skulle teste dekoderen!

-Det ble også orientert om at seksjonseiere ved skader, selv må kontakte Forsikringsselskapet.

-Styret var fornøyd med en periodiske gressklippingen og håpet beboerne er fornøyd med vedlikehold av uteområdet!

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

-3.12. informeres om at vi har hatt besøk av renholdsverket og at man kan møte dem

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industrispesialisten er opphørt.

(Nå har garasjeporten under TB6- stått åpen siden mars måned – pga ødelagt portåpner/lukker! Ingen info om forholdet)

Periodisk service på varmtvannsbredere og avtrekkssviftene, hvorav en vifte måtte skiftes. *(Intet ellers om resultatet av servicen.)*

Oppgradering av trafo. Vedlikeholdsarbeid årsak til problemer med varmtvann og strøm!

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

For å få et engasjert beboere og skape et levende beboerdemokrati må informasjon og kommunikasjon flyte godt mellom styret og seksjonseiere/beboere!

Den taushet og mangel på informasjon/kommunikasjon i Sameiet vi nå erfarer er ødeleggende for miljøet!

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å lage skriftlig referat, minst en gang i måneden på VIBBO, om sakene som behandles i styremøtene og andre forhold som berører Sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å lage skriftlig referat, minst en gang i måneden på VIBBO, om sakene som behandles i styremøtene og andre forhold som berører Sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Fast ansatt vaktmester

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Fast ansatt vaktmester

I 50 år har vi hatt en fast ansatt vaktmester som har ivaretatt den daglige drift og vedlikehold av eiendommene, bygningsmassene og fellesarealet ute og inne.

Dette endret seg i august 2022, da styreleder engasjerte privat firma til å ivareta vaktmestertjenesten. På tidspunkt var det en ansatt i 100% stilling som ivaretok vaktmestertjenesten! Det oppsto en uoverenstemmelse mellom styreleder og den ansatte som fikk en minnelig løsning med en reduksjon til 20% fast stilling.

Den ansatte ble etter dette langvarig syk og etter det jeg har blitt opplyst - ikke lenger i tjeneste for Sameiet! Ansettelsesforholdet opphørte i august 2024.

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

Når vi ser forfallet blir mer og mer synlig- blomsterbed som gror igjen, rekkverk som er full av fukt og grønske, maling som flasser, sprekker og råtner opp. I tillegg til moselagte kanter på gangbruene samt støv, skitt og sigarettsneiper foran inngangsdørene, i tillegg til søppel som nesten daglig flyter rundt søppelkassene og ellers på eiendommen, blir man litt mismodig.

Min påstand er at en fast vaktmester med daglig kontroll av eiendom/området ville ha ordnet opp i slike forhold før det ble alvorlige skader. I tillegg til å varsleog rapportere til styret om større forhold og reparasjoner som

må ordnes opp i. En fast vaktmester vil kjenne folks vaner og uvaner som er til god hjelp for å korrigere og veilede beboere i søppelhåndtering, mm.

Min påstand er at uten fast ansatt vaktmester hadde vi ikke hatt grillplassene og sittegruppene. Trolig heller ikke sykkelstativ!

Forslag til vedtak:

Sameiet viderefører ordningen med en fast ansatt vaktmester og ansetter vaktmester i minst 20% stilling med mulighet til utvidelse.

Styrets innstilling
Styret kommenterer saken på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslag ikke vedtatt under forutsetning om at avtalen med vaktmester Andersen utvides.**

Protokolltilførsel til Tokerudtoppens Sameies Årsmøte 19.mai 2025

fra Liv Håkonsen snr 31

Varsel om Årsmøte kom snaue 14 dager før årsmøtet og med 5 dagers frist til å komme med forslag til behandling!

Videre ble innkallingen mottatt 6 dager før møte dato!

Både Tokerudtoppen Sameies vedtekter og Lov om eierseksjonssameier – har bestemmelser om en minimumsfrist på 8 dager for innkallinger til Årsmøter!

Denne fristen er oversittet!

Møtet er derfor ikke lovlig innkalt!

Videre ble det avholdt et Ekstraordinært årsmøte 15.oktober 2024 – Saker til behandling på dette møtet var- å godkjenne opprettelsen av et garasjesameie (Tokerudberget garasjesameie) og godkjenne garasjesameiets vedtekter!

Ekstraordinært årsmøte gjorde vedtak om at Per Jørgensen og Alina Ahmed skulle skrive protokoll – dette etter forslag fra styret.

Protokollen fra det Ekstraordinære møtet 15.oktober 2024, er nå etterlyst i snart 7 måneder, uten at protokollen er fremlagt av styret. Dette betyr at behandlingen og vedtakene som ble gjort på dette møtet ikke er gyldige.

Det er styreleders ansvar å sørge for at protokoll skrives.

I Styrets beretning frem kommer at Tokeruberget garasjesameie er under registrering i Brønnøysundregistrene.

Forutsetning for opprettelsen av garasjesameiet var at de fremlagte vedtekter (som p.t. allerede var godkjent av et konstituert garasjesameiestyre, under forutsetning av at alle tre eierseksjonssameier godkjente vedtektene). Nå er det slik at vedtektene ikke ble godkjent i sin opprinnelige form- eller stadfestet ved protokoll at de er behandlet og vedtatt med endringer. Følgelig er nevnte garasjesameiets vedtekter ikke godkjent av Tokerudtoppen Sameie. Forutsetningen for etablering er følgelig ikke oppfylt!

Det er beklagelig at vi har et styre som handler som om godkjent Protokoll foreligger!

19/5-2025 Liv Håkonsen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937
Møtet ble avholdt 28. oktober kl. 17:30, Tokerud skole, .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
David Artaud er valgt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt. 27 tilstede og 20 fullmakter. Totalt 47 stemmer.**

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

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 ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen ble ABBAS foreslått. Som protokollvitne ble MORTEN MØRK foreslått.**

5. Forslag om etablering av videoovervåkning i Tokerudtoppen sameie

Styret i Tokerudtoppen sameie har over tid registrert utfordringer knyttet til forsøpling, ulovlig avfallshåndtering og behov for økt trygghet i fellesområdene. For å forebygge dette og bedre ivareta sikkerheten for beboerne, ønsker styret å etablere videoovervåkning i utvalgte områder.

Tiltak:

Det foreslås å installere kameraer ved og i garasjene, ved søppelanleggene samt ved innfartsårene til sameiet.

Tiltaket vil bidra til:

- Forebygging av hærverk og ulovlig søppelhåndtering
- Økt trygghet for beboere
- Bedre bevaring av fellesarealer og verdier

Kostnad og gjennomføring:

Styret har innhentet tilbud på leveranse og montering. Total kostnad anslås til ca. kr 300 000, inkludert utstyr, installasjon og oppsett.

Videoovervåkningen vil bli etablert i tråd med personvernregelverket (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer for boligsameiet.

Styrets innstilling
Dette ble vedtatt enstemmig på styremøtet, avholdt den 8.10.2025. Styret ber ekstraordinært årsmøtet å godkjenne forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært møte godkjenner at styret iverksetter etablering av videoovervåkning som beskrevet, med en total kostnad på ca. kr 300 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt med 2 stemmer i mot.**

6. Forslag om regulering av elektriske sparkesykler i Tokerudberget sameie

Styret i Tokerudberget sameie har over tid registrert en økende bruk av elektrisksparkesykler, både privateide og leide(som Voi, Tier, Ryde m.fl.).

Flere beboere har oppbevart eller ladet egne sparkesykler i fellesarealer, som oppganger, kjellere og garasjer. Dette har ført til:

• Økt brannfare ved lading av litiumbatterier uten tilsyn

• Sperring av rømningsveier, i strid med brann- og bygningsforskrifter

• Forsøpling og rot i fellesarealer

• Feilparkering av leide sparkesykler på sameiets eiendom

Brann- og redningsetaten har advart mot innendørs lading av elektriske sparkesykler, og forsikringsselskaper anbefaler at lading kun skjer under oppsyn. Styret anser derfor behovet for klare regler som nødvendig for å ivareta sikkerhet, orden og trivsel i sameiet.

Tiltak:

1. Privateide elektriske sparkesykler

• Privateide elektriske sparkesykler skal ikke oppbevares i fellesarealer, som oppganger, kjellerganger, garasjer eller lignende.

• Slike kjøretøy skal oppbevares i egen seksjon eller egen bod.

• Lading av privateide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.

• Lading i egen seksjon skal skje under tilsyn, på godkjent stikkontakt og med utstyr i forskriftsmessig stand.

2. Leide elektriske sparkesykler (Voi, Tier, Ryde m.fl.)

• Leide sparkesykler skal ikke parkeres eller etterlates på sameiets eiendom, foran inngangsdører eller i fellesområder.

• De skal parkeres på offentlig gate eller på kommunalt godkjente parkeringsplasser.

• Lading av leide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.

3. Sanksjoner og håndheving

• Sparkesykler som plasseres eller lades i strid med disse reglene fjernes av styret, eller den styret gir fullmakt, og påse at husordensreglene blir fulgt. For eiers eller brukers regning.

• Seksjonseiere / leietager av leilighet holdes økonomisk ansvarlige for eventuelle skader som oppstår. Styret gir gebyrer om dette inntreffer. Ved brudd på forbud mot el-sparkesykler i fellesareal ilegges et gebyr på kr 1000,- for å dekke administrative kostnader.

Lovhjemmel:

Tiltaket er forankret i:

• Eierseksjonsloven §§ 25 og 60 – styrets rett til å fastsette regler for bruk og forvaltning av fellesarealer

• Brann- og eksplosjonsvernloven § 5 – plikt til å forebygge brannfare

• Forskrift om brannforebygging §§ 2–3 – krav til sikker bruk og oppbevaring av brannfarlig utstyr

• Plan- og bygningsloven § 29-7 – krav til frie rømningsveier

Kostnad og gjennomføring:

Tiltaket medfører ingen vesentlige kostnader for sameiet, utover oppslag og skilting for informasjon. Styret sørger for tydelige skilt og plakater i oppganger og garasjeanlegg.

Styrets innstilling
Styret ber ekstraordinært årsmøte å godkjenne forslag. Forslag ble enstemmig vedtatt på styrermøte fra 8.10.2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært årsmøte godkjenner at styret innfører regler om oppbevaring, parkering og lading av elektriske sparkesykler i Tokerudtoppen sameie, som beskrevet ovenfor. Reglene omfatter både privateide og leide elektriske sparkesykler.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.**

7. Lekeplassene ved Tokerudberget 12 - 14 og 16 - 18

Styret orienter om tilstanden og planene for sameiets to lekeplasser ved Tokerudberget 12 - 14 og 16 - 18. Begge lekeplassene har stått uendret i mange år, og det er avdekket behov for tiltak for å ivareta både sikkerhet,

vedlikehold og framtidig bruk. Målet er å sikre at fellesområdene fremstår som trygge, funksjonelle og trivelige for alle beboere.

Lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14

Lekeplassen har ikke vært oppgradert på mange år og tilfredsstiller ikke lenger dagens sikkerhetskrav. Styret har vurdert at oppgradering er nødvendig for å ivareta trygg bruk, redusere vedlikeholdsbehovet og løfte standarden på uteområdet. Det er sendt søknad om støtte på kr 240 000 til DNB Sparebankstiftelsen, og søknaden er nå til behandling. Sameiet har foreløpig ikke mottatt svar, men styret forventer tilbakemelding i løpet av de nærmeste månedene. Styret vil avvente svar fra Sparebankstiftelsen før det tas stilling til videre finansiering. Dersom søknaden ikke innvilges, vil styret vurdere å søke støtte fra andre relevante stiftelser og ordninger som bidrar til gode og trygge bomiljøer.

Dette kan blant annet være:

• Gjensidige stiftelsen - støtte til trygghet, aktivitet og inkludering.

• OBOS gir tilbake - støtte til fellesområder og bomiljøtiltak.

• Kommunale nærmiljø- eller bydels tilskudd, der det er aktuelt.

• Andre stiftelser som dekker vårt område, dersom aktuelle ordninger finnes.

Alle søknadene vil gjelde det samme prosjektet - oppgradering av lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14 og eventuelle tildelinger fra andre kilder vil kun bli aktuelle dersom søknaden til Sparebankstiftelsen avslås. Totalkostnaden for prosjektet er beregnet til kr 600 000, hvorav støtteordninger vil kunne dekke deler av investeringen. Sameiet dekker kr 360 000 - selv. Tiltaket planlegges gjennomført i samarbeid med Kompan, som leverer godkjent og sertifisert lekeplassutstyr. Oppgraderingeninngaʳ som en del av sameietssystematiske HMS-arbeid, der formaʳet er a˚forebygge ulykker, sikre tryggbruk av fellesarealer og oppfylle krav i gjeldende forskrifter.

Lekeplassen foran Tokerudberget 16 - 18

Denne lekeplassen brukes lite, og utstyret er gammelt og slitt. lekeplassen vurderes som lite hensiktsmessig å oppgradere. Styret vurderer derfor å avvikle lekeplassen 16 - 18 og heller opparbeide området som et åpent og pent grøntområde som kan brukes av alle beboere til forskjellige aktiviteter.

Tiltaket vurderes som en forbedring både sikkerhetsmessig og vedlikeholdsmessig, ettersom gammelt utstyr som ikke lenger er sikkert, vil bli fjernet. Før eventuell fjerning kan gjennomføres, må sameiet søke kommunen om godkjenning i henhold til Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Endringer på fellesareal krever kommunal godkjenning.

Tiltakene er en del av sameiets ansvar for trygghet, vedlikehold og forsvarlig forvaltning av fellesområdene.

Ekstraordinært årsmøtet tar orienteringen til etterretning og gir styret generell fullmakt som innebærer:

1. Fullmakt til å avvente svar på søknaden til DNB Sparebankstiftelsen, og deretter - ved eventuelt avslag - søke støtte fra andre relevante tilskuddsordninger og stiftelser som: Gjensidigestiftelsen, OBOS, kommunale nærmiljøtilskudd, samt andre stiftelser som dekker vårt område, for finansiering av oppgraderingen av lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14.

2. Fullmakt til å inngå avtale og iverksette oppgraderingen dersom støtte innvilges og finansieringen er på plass innenfor rammen på kr 600 000.

3. Fullmakt til å forberede søknad til kommunen om nedleggelse av lekeplassen utenfor Tokerudberget 16 -18, og til å gjennomføre tiltaket dersom godkjenning gis.

Styret skal informere beboerne om utfallet av søknader og videre fremdrift. Dersom prosjektets forutsetninger endres vesentlig, skal saken tas opp på nytt årsmøte.

Styrets innstilling
Saken er HMS prioriteringssak. Saken er behandlet av styret og enstemmig vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får generell fullmakt fra ekstraordinært årsmøte til oppgradere lekeplassen foran TB 12 - 14 og til å avvikle lekeplassen foran TB 16 - 18.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.**

VEDTEKTER
FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE Org. nr. 983 418 937

Vedtatt i årsmøte den 20. juni 2022.

Tidligere endringer:
Endret på sameiermøte den 29.04.2004, 18.04.2005, 25.04.2006, 04.04.2011, 17.04.2013, 07.05.13, 23.11.2015, 25.04.16, 25.04.17 og 24.04.2018.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1. Navn og Opprettelse
Sameiets navn er Tokerudtoppen Sameie. Sameiet ble opprettet ved Oslo kommunes vedtak om seksjonering, tinglyst den 21.09.2006.

1.2. Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 213 boligseksjoner på eiendommen Gnr 99, Bnr 69, Feste nr 1) i Oslo kommune

1.3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
(1) Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
(1) 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.

(2) Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst &lboligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

(1) 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.

(2) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

(3) Dører på kjøkken og stueside på bakkeplan er kun for adkomst til sitt eget uteareal. Disse skal ikke benyttes som inn- og utgang til seksjonen. Kjellerinngang og kjellerkorridorer skal ikke benyttes som inngang til bygget eller seksjoner.

(4) Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

(5) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Slike ladepunkter forutsetter at sameiet har kapasitet til å levere strøm til formålet og at installasjoner og bruk bekostes av aktuelle seksjonseiere.

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

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

(8) De seksjoner som har fått tildelt bruksrett til særskilt utpekt parkeringsplass og til særskilt utpekt bod i *fellesarealer* har enerett til å bruke disse arealene til det de er ment brukt til i tretti år fra 1.1.2018. Den som har bruksretten har også plikt til å vedlikeholde disse arealene med mindre annet fremgår av disse vedtekter.

(9) Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

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 er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

(3) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

(4) Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

(5) En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

(6) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(7) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

(2) Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

(3) Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og andre arealer han har enerett til slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de øvrige seksjonseierne

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, avløpsledninger, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og terrassedører og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.
Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører må bare finne sted etter at man har innhentet styrets godkjenning.

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

(7) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

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

(9) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon, samt terrasser og balkonger.

(0) 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.

(1) Hvis seksjonseiere ikke utbedrer skader etter pålegg fra styret eller årsmøtet, kan styret engasjere et firma til å utføre de arbeider som er nødvendig og for seksjonseierens regning.

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

(1) 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.

(2) 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.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, 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.

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 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.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

(3) (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

(4) Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

(5) Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

(1) Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

(3) (2) Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle
vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

(4) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

(1) Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

(2) Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

(3) Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

(4) Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Spesialregler for bestemte bygningstiltak vedtatt av Sameiermøter.

5.8.1. Påbygget på kjøkkensiden utenfor seksjon nr. 168

Påbygget er oppført i 1985 av tidligere seksjonseier i hht godkjennelse fra sameier. Påbygget tilfredsstiller ikke dagens byggeforskrifter. Det er ikke innlemmet i seksjonen gjennom reseksjonering, og arealet er ikke inntatt i fordelingsbrøken for felleskostnader.
Ansvaret for skader påhviler seksjonseieren. Påbygget vedlikeholdes utvendig avSameiets så langt det er hensiktsmessig å utføre normalt vedlikehold. Innvendig vedlikehold er seksjonseiers forpliktelse.
Dersom påbygget av en eller annen grunn må rives, må nytt påbygg oppføres i hht de byggeforskrifter som gjelder på oppføringstidspunktet. Basert på foreliggende opplysninger pr 2015, antas det å være problematisk å gjennomføre etter eventuell rivning.
Påbygget var til hinder for at ca halvparten av terrassen utenfor seksjon nr. 168 kunne rehabiliteres ifm rehabiliteringen av øvrige terrasser i 2012/2013.

5.8.2. Etablering av boder på kjøkkensiden/stuesiden

Styret kan etter søknad fra den enkelte seksjonseier innvilge rett til å etablere utstyrsboder på kjøkkensiden/stuesiden. Vilkårene for å kunne få søknaden innvilget er:

- At Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til etablering av boder på kjøkkensiden/stuesiden ihht helhetsplanen for sameiet.
- Seksjonseier må selv melde seg for å være med i fellessøknad om godkjenning av helhetsplan hos PBE.
- At utstyrsboden eies og vedlikeholdes av seksjonseieren og ikke av sameiet.
- At seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som utstyrsboden måtte forårsake.
- At sameiet v/styret ved behov, kan kreve utstyrsboden midlertidig fjernet for seksjonseierens regning.
- At sameiet v/styret kan fjerne utstyrsboden for seksjonseierens regning, dersom sameiets pålegg om vedlikehold ikke etterfølges.

5.8.3. Etablering av plattinger på kjøkkensiden/stueside

Styret kan etter søknad fra den enkelte seksjonseier innvilge rett til å etablere platting på kjøkkensiden/stuesiden. Vilkårene for å kunne få søknaden innvilget er:

- Seksjonseier må fremlegge målsatt tegning på plattingen.
- Seksjonseier må selv etter godkjenning fra styret, sørge for at plattingen stemmer med tegning som styret har godkjent.
- At plattingen på kjøkkensiden/stuesiden bygges, eies og vedlikeholdes av seksjonseieren og ikke av sameiet.
- At seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som plattingen på kjøkkensiden/stuesiden måtte forårsake.
- Vedlikeholdsplikt for plattinger, se vedtektenes pkt 5.1. Vedlikehold.
- At sameiet v/styret ved behov kan kreve plattingen på kjøkkensiden/stuesiden midlertidig fjernet for seksjonseierens regning.
- At sameiet v/styret kan fjerne plattingen for seksjonseierens regning, dersom sameiets pålegg om vedlikehold ikke etterfølges.

5.8.4. Innglassing av terrasse

Sameiet sørger for at valgt leverandør innhenter rammetillatelse og igangsettelsestillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten til å innglasse terrassen utenfor den enkelte seksjon. Styret er delegert myndighet av sameiermøtet til etter søknad fra den enkelte seksjonseier, å innvilge rett til å innglasse terrassen.
Vilkårene for å kunne få søknaden innvilget er:

1. At innglassingen skjer med sameiets valgte leverandør som utførende
2. At innglassingen bekostes av den enkelte seksjonseier
3. At seksjonseieren ved fremsettelse av søknad betaler et gebyr på kr 1.000 til sameiet, hvor beløpet trekkes fra oppgjøret når innglassing er gjennomført.
4. At innglassingen eies og vedlikeholdes av seksjonseieren og ikke av sameiet
5. At innglassingen er forsikret over sameiets forsikring, men at egenandel ved forsikringsskade dekkes av seksjonseieren
6. At seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som innglassingen måtte forårsake
7. At sameiet kan kreve innglassingen midlertidig fjernet for seksjonseierens regning og risiko
8. At sameiet kan fjerne innglassingen for seksjonseiers regning og risiko dersom sameiets pålegg om vedlikehold ikke etterfølges.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
(2) Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
(2) Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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

(1) 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.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

(3) 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.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) 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
d) sameiet skal ha en valgkomite som består av tre medlemmer. Medlemmene velges på årsmøtet

(3) 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 i samsvar med 7.4 fjerde ledd.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

(1) 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.

(2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

(1) 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.

(2) 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 &i eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e)samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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.

(2) 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 seksjonseieme uttrykkelig sier seg enige.

7.12. 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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst &) seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal

underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(2) 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.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

(1) Arsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Også andre enn seksjonseiere kan velges som styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Årsmøtet kan også velge inntil tre varamedlemmer til styret.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget om ikke årsmøtet har fattet beslutning om fordeling.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Arsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

(4) 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.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. 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.

(1) 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.

(2) 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

(1) 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.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

(3) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

(4) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører.

(2) Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

(3) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

(1) Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

(2) I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

(3) Forretningsføreren 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.

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 sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Dersom det er oppført påbygg eller minibod på en seksjon eller i tilknytting til denne, påhviler det seksjonens til enhver tid eier ansvar for å erstatte alle skader på egen eller omkringliggende seksjoner som følge av påbygget eller miniboden.

Ansvaret gjelder enten det er feil ved påbygget eller minibodens konstruksjon eller manglende vedlikehold av dette.

12. ANNET ANSVAR:
ORGANISERING AV E-FELTET — FELLES GARASJEBYGG

(1) Tokerudåsen boligsameie, Tokerudtoppen sameie og Tokerudlia boligsameie eier i fellesskap garasjebygget, som er bygget på en del av gnr.99 bnr.66. Denne tomtegrunnen fester Tokerudåsen Boligsameie av Oslo kommune. Garasjebygget eies i fellesskap av de tre sameiene, i et tingsrettslig sameie der hver av sameiene eier 33 %.

(2) 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.
Der er ca. 240 parkeringsplasser i fellesgarasjen fordelt på to plan.

(3) De tre sameiene er i felleskap 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.

(4) E-feltet har en driftskomité bestående av minimum 2 representanter fra hvert av sameienes styrer.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. 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.

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 24.4.2018. Nye husordensregler erstatter regler sist revidert i 2011.

A. GENERELT

1. Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Husordensreglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp som klagesak med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet. Naboklager forelegges den innklagede før styret fatter vedtak.

A. LEILIGHETENE Ro, vedlikehold etc

1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Søn- og helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

2. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager, kun på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00.

3. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

4. Det må ikke kastes fremmedlegemer som bleier, bind, avispapir eller matfett i WC eller i andre avløp. Slikt fører til at rør går tett og påfører beboerne store ekstra kostnader.

5. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret kontaktes for informasjon og veiledning. Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting. Hvis man ønsker å sette opp parabolantenne, skal det søkes styret skriftlig om dette, og styret kan sette vilkår for tillatelsen.

6. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

B. FORSIKRING

1. Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Sameiets forsikring gjelder ved plutselige og uventede hendelser, ikke når skader skyldes manglende vedlikehold.

2. Ved bruk av sameiets forsikring blir seksjons belastet for egenandelen hvis han er skyld i skaden. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring er kr 10 000.

3. Sikkerhetsforskrifter og Begrensninger i forsikringsutbetaling

3.1. Sikkerhetsforskrifter

 Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten. Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), og kontrolleres regelmessig av seksjonseier. Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet. Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes regelmessig. Beboer plikter å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær). Rør og våtromsarbeider i boligen skal utføres av fagkyndig person og etter reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende tekniske forskrifter. Det er ikke tillatt å dusje rett på baderomsgulv dersom dette ikke er sikret ved tett membran. Rehabilitering av bad og forandringer av rør skal meldes til styret.

3.2. Begrensninger i rett til forsikringsutbetaling/selvassuranse

 Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort. Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av sameiets forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten. Skade på tilstøtende rom/-yttervegg og naboleiligheter når skaden skyldes at våtrom/sanitærrom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten dekkes ikke av sameiets forsikring.

Alle skadesaker skal meldes til styret som behandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne for å unngå fukt- og soppskader.

2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man skal unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø.

2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal uansett ikke være til sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.

6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.

2. Barnevogner kan settes på anvist plass i oppgangens repos. Det er ikke tillatt å sette sykler eller andre sportsgjenstander i oppgangen eller repot'ene. Det henvises til felles-boder og utvendig sykkelstativ. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.

3. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

G. SØPPELANLEGG OG SØPPELROM

1. For å unngå urenslighet og dårlig lukt, må husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjakt eller avfallsbeholdere utendørs. Pakkene må ikke være for store slik at de setter seg fast.

2. Overtredelse kan føre til at helsekonsulenten for bydelen stenger og, eller plomberer sjakten.

3. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene eller ved siden av utendørs søppelbeholdere.

4. Større gjenstander må sameierne selv påse blir kjørt bort. Når container er utsatt, kan denne benyttes.

H. GARASJER

1. De fleste seksjoner har egen garasjeplass under blokkene. Noen har egen garasjeplass i E-feltets Felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skjer i E-feltets Felles garasjeanlegg. Beboere som ønsker å leie tilleggsplass for langtidsleie, kan tegne avtale for slik parkering. De som parkerer i Fellesanlegget må følge egne regler for parkerings i parkeringshuset.

2. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.

3. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

5. Bygningsmyndighetene har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. Det er parkering forbudt ute på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse. Unntak fra dette forbudet forutsetter tillatelse fra styret og gjelder kun nyttetransport, flytting og transport for bevegelseshemmede.

6. Det er kun tillatt å lagre dekk og takbokser i garasjene. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringsskilt, med mindre styret har samtykket.

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det sjenerer andre, forsøpler området eller påfører eiendommen skader.

2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta.

3. Stikkveiene er for fotgjengere. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport og av- og pålessing av mange eller tunge gjenstander. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

4. Parkeringstillatelse kan gis av et styremedlem eller vaktmester ved korttidsparkering utover gjeldende skilting. Sameiet benytter et selskap som kontrollerer at parkeringsbestemmelsene overholdes. Parkeringsbøter kan gis.

5. Uvettig sykling samt sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.

2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.

4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

5. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sin arbeidsinstruks og bl.a. påse at husordensreglene blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Ved behov for kontakt med vaktmester; bruk helst skriftlig beskjed som legges i vaktmesterens postkasse i nr. 8 eller i postkasse utenfor vaktmesterverkstedet i fellesgarasjen.

L. UTLEIE

1. Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal registrere sine leieboere i et leieboerregister hos styret, med leietakers navn og antall personer i bofellesskapet. Bare slik kan alle beboere få samme informasjon fra styret.

2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å leie parkeringsplassen til leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.

M. VEDTEKTENE GÅR FORAN HUSORDENSREGLENE

Sameiets vedtekter gjelder. Og ved eventuell motstrid går vedtektene foran husordensreglene.

To styremedlemmer bekrefter at dette er sameiets husordensregler.

Alf-Erik Vollen, styreleder

Vivi Saghaug, nestleder

Stemplet for kr. 3000,- av byskriveren.
den 6/12-74

9 DES. 1974 24436

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Tokerudtoppen borettslag

~~[illegible]~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 69, 70, 71, 72 og gnr. 100 bnr. 53

~~[illegible]~~ 29850 m² stor. Målebrev, datert -, tinglyst -, er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.6.1972 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 12.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 300.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. - 31.12. og første gang 31.12. 1973 idet festeavgift 1.6.1972 - 30.6.1973 er betalt.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbus m.v. i henhold til stadfestet regulering

Avskriftens riktighet bekreftes: [illegible].

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen _____ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen _____ måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 26. november 1974

For Syd-åsen: TOKERUDTOPPEN BORETTSLAG

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 2594/1972/A4/VOKO

adv. Advokat A. Svedas
Hakon VII gt. 9

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Avskriftens riktighet bekreftes:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 81 * OSLO 7

KOPI

Oslo, den 11.7.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Gnr. 99. bnr. 19. Tokerudberget 16 - 18 - 20.

Journalnr.: 73/3263.

Arbeidets art: Nybygg.

Ansvarlig kontrollerklæring: 4.7.1973.

Bygningens art: Pyramideblokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

Arkitekt/ansvarlig: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

Overing. Oscar Gemb. 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 samtæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet.

Tilsynsførende:
xxxxxx
Overingeniør.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 par. 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 vært

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tokerudberget 16 - 20	**Gnr.99,bnr.71**	**81/704**

Bygherre

Tokerudtoppen BRL
v/adv. Sveaas
Haakon VII's gt. 9

OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Arne Hjorth-Eriksen
Arnljot Gellines vei 35

OSLO 6

KV/LJ

Dato
11. november 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

KV.
Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattester omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedkontor 19** *56 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Tokerudberget 16	Gnr.99, bnr.69	86/38

Byggherre

Carlo W.Jensen
Tokerudberget 16

0986 OSLO 9

Ansvarshavende

Tømrer Johnny Løkkemo
Tokerudberget 12

0986 OSLO 1

KV/bs

Dato

23.januar 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For byggingssjefen

KV

Byggingskontrollør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nevnte ovenfor er behandlet og gjelder ikke for installasjoner av vannforsyning, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200001964 (B) Tokerudberget 2-20 - Utskifting av vannledni
Eiendom: 99/ 69/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: Ø / /
Sone:

Sakstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: TOKERUDBERGET 2-20
Poststed: .

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 21, Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Lovhjemmel: PBL93E), Oppføring/endring/reparasjon av bygningst
Søkn.kateg.: 1
Søker: Martinsen & Brodahl AS
Schweigårds gate 58
0656 OSLO

Merknad: VAV: 3 blokker med tilsammen 10 oppganger

Tiltakshaver: Tokerudtoppen Sameie v/Trond Martinsen
Tokerudberget 2-20
0986 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
V5	E	09122014	Komplett elektronisk sak	/.	D / DA2 / LIT	J
V4	V	09122014	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / LIT	J
V3	U	05042000	Tillatelse	Martinsen & Brodahl AS	BST / BSK / VAV4	A
V2	I	01022000	Forenklet avfallsplan, Tokerudberget	Tokerudtoppen Sameie v	BST / BSK /	J
V1	I	01022000	Ett-trinns søknad, Tokerudberget 2-20	Martinsen & Brodahl AS	BST / BSK /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart	Lill Weihrauch			22022000	22022000
08 Tillatelse ett trinn	Helge Klevengen			27032000	05042000
14 Beregne gebyr	Helge Klevengen			27032000	13042000
31 Behandling av avfallsplan	Helge Klevengen			27032000	05042000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09.12.2014**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200001964-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Tokerudberget 2-20

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

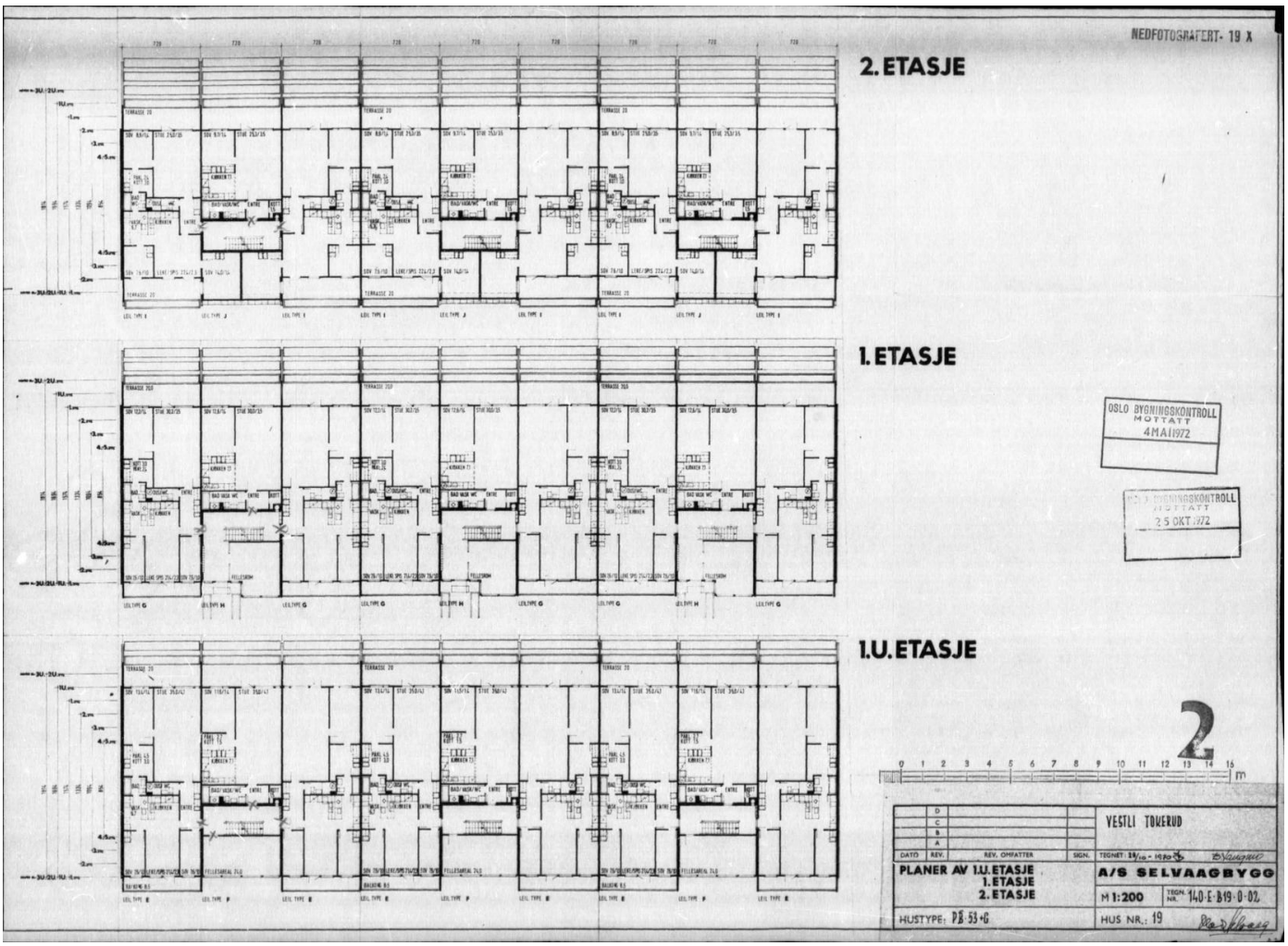
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

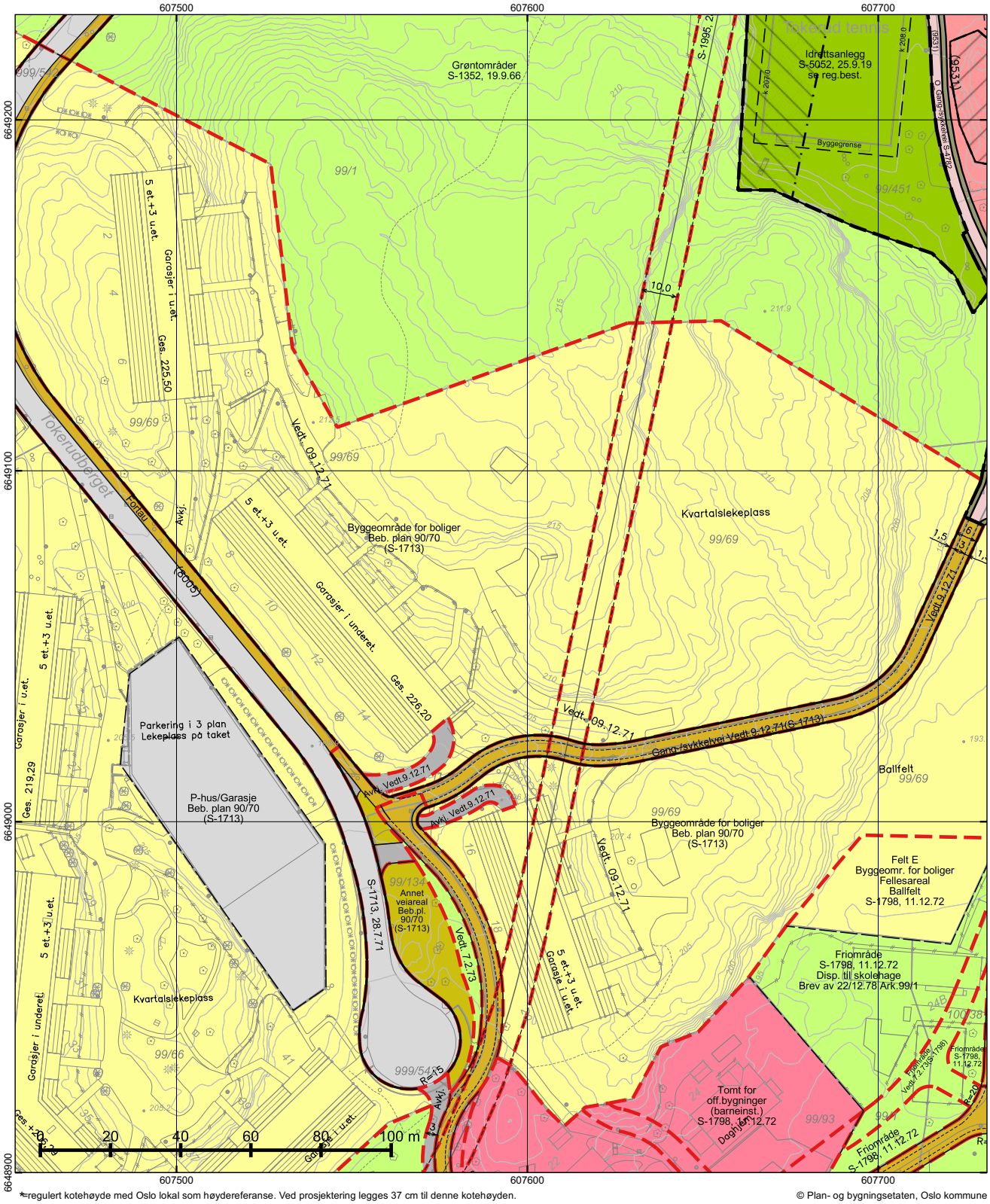
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
2. ETASJE
1. ETASJE
1.U. ETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 MAI 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 OKT. 1972
2
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m
VESTLI TOKERUD
PLANER AV 1.U. ETASJE
1. ETASJE
2. ETASJE
A/S SELVAAGBYGG
M 1:200
TEGN. NR. 140-E-B19-0-02
HUSTYPE: P.B. 53+G
HUS NR.: 19



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
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: 154327/ 86528344
Adresse: Tokerudberget 16
Gnr/Bnr: 99/69

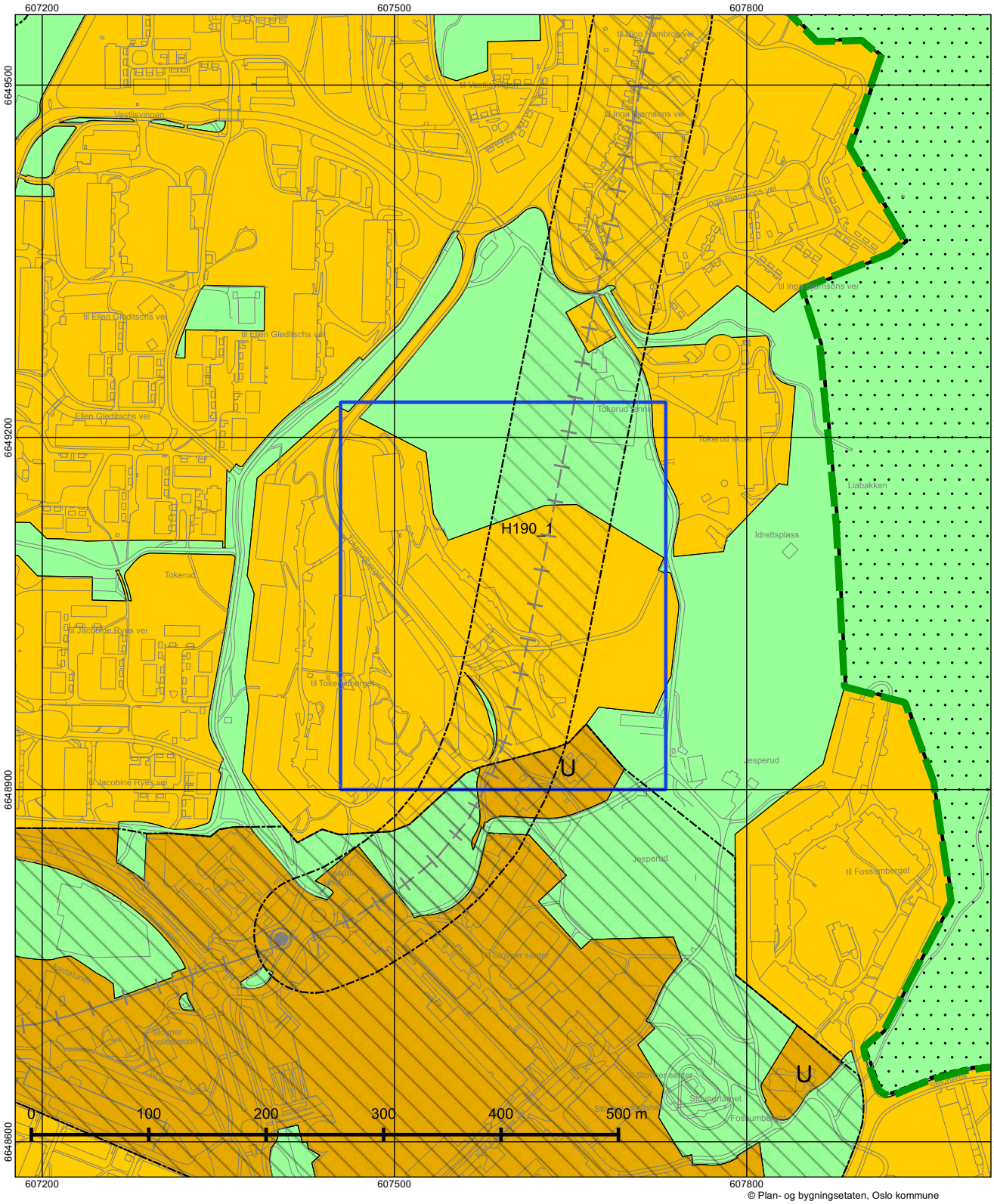
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154327/86528344
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.

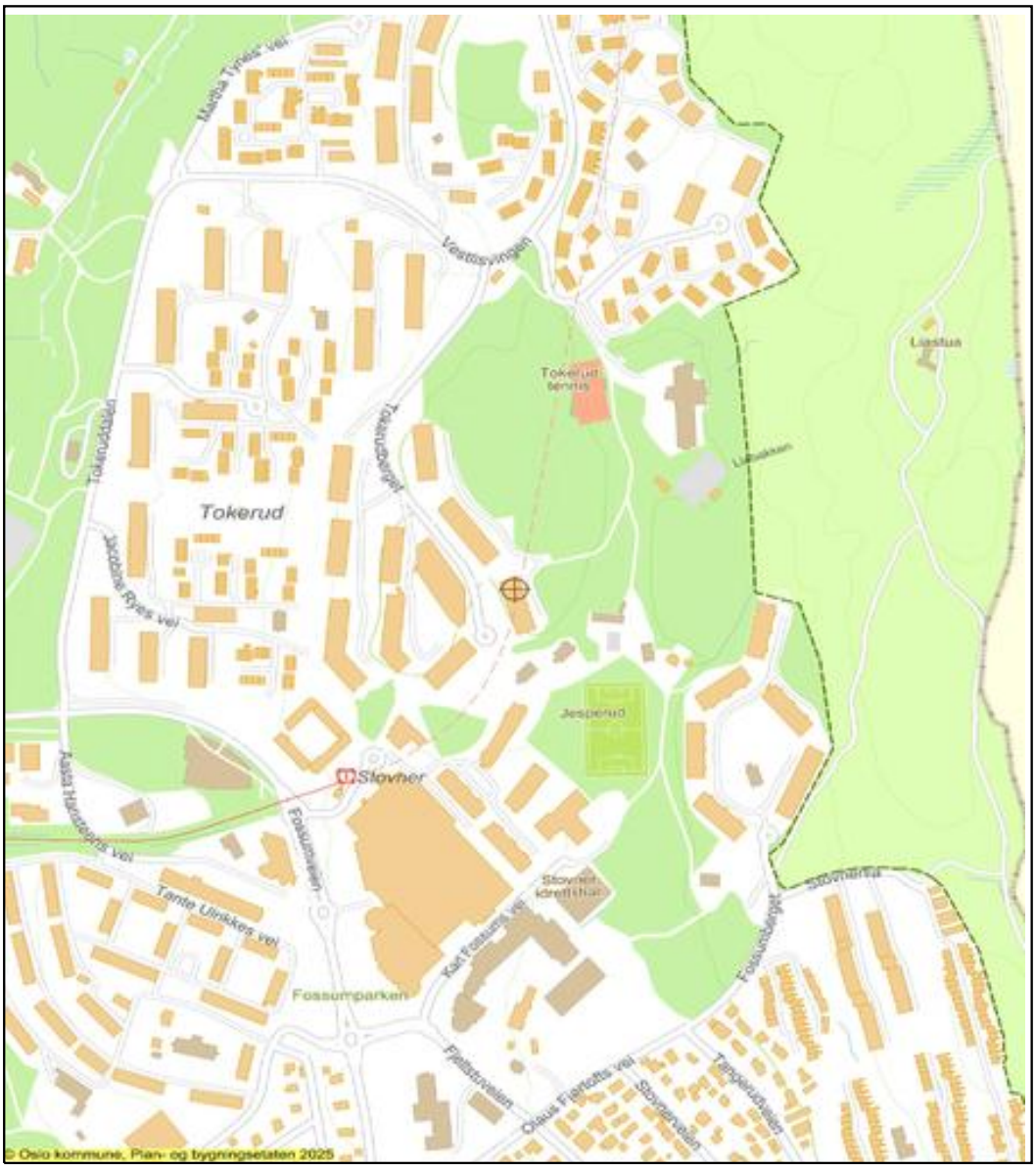
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



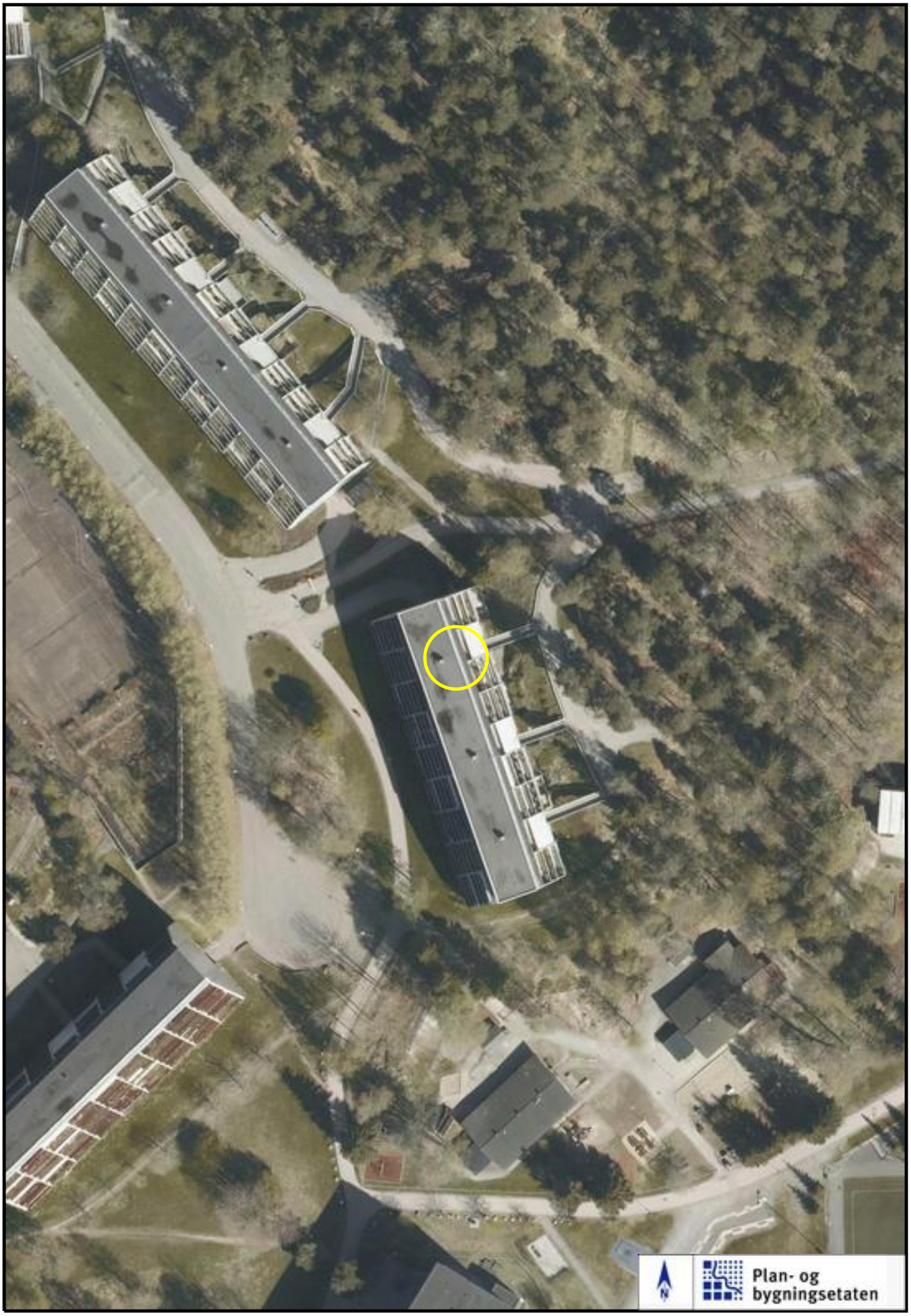
Oversiktskart

Adr.:	Tokerudberget 16	**Bydel :**	STOVNER
Gnr bnr :	99 / 69	**Skolekrets (2020/2021):**	Vestli



Dato: 11.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Tokerudberget 16 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.03.2026

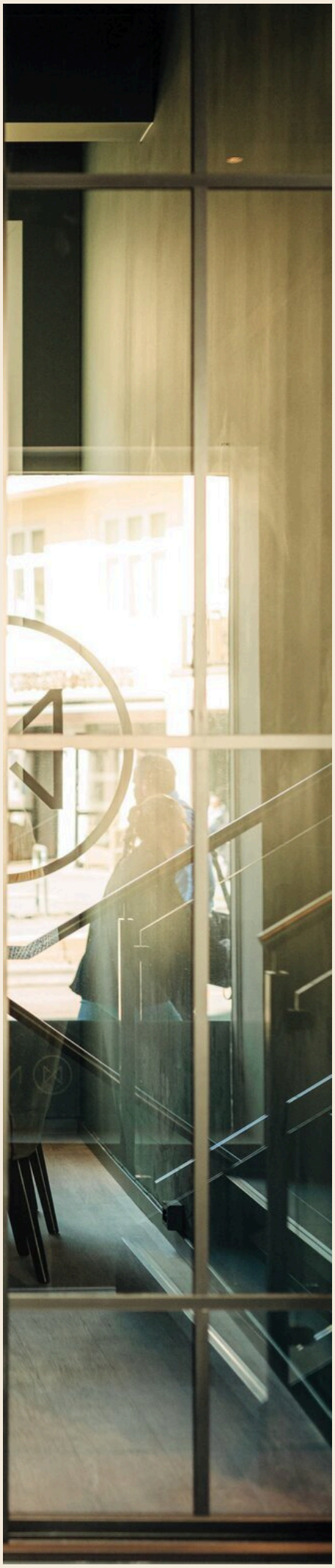
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: 60-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tokerudberget 16 0986 OSLO
Matrikkel: Gnr 99, bnr 69, snr 162 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas A. Winje

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Lillestrøm
j.winje@nordvikbolig.no
975 99 571