

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722

E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 182 623,-
Omkostn.: Kr 90 940,-
Total ink omk.: Kr 3 673 563,-
Felleskostn.: Kr 5 778,-
Årlig festeavgift: Kr 305 736,-
Selger: Grethe Karin Høydal Nyhus
Per Einar Høydal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 81/83 kvm
Tomtstr.: 21484.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 65
Snr. 152
Oppdragsnr.: 1006260023

Særegen 2-roms selveier | Solrik balkong m/utsikt | V.vann inkl. i felleskost. | Garasje plass |

Velkommen til Tokerudberget 15!

Stor og særegen 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten byr på entré med praktisk garderobeløsning, en stor og luftig stue i engelsk stil, samt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Videre finner du en TV-stue med god oppbevaring, et soverom med plass til dobbeltseng, samt bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en luftig balkong med fantastisk utsikt.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasje samt bod i kjeller.

Verdt å merke:

- Stor 2-roms med særpreg.
- Stue i engelsk stil m/ gode innredningsmuligheter
- Solrik balkong på ca. 14 m² med flott utsikt
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Bad med oppgraderingsbehov
- Parkering i felles garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	134
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, bad, kjøkken, kontor, soverom, stue med spisestue

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

-2. etasje

14 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av fullmaktshaver.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,4m².

Bod er merket med nr.2U2.

Bod arealer utgjør til sammen 2 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 13,6 m² og er avrundet til 14 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass i felles anlegg, merket med nr. 59.

Det er vanlig strøm uttak på plassen.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

21484.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Årlig festeavgift

Kr 305 736

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 1.6.1971.

Regulering av festeavgift

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 år mellomrom.

Festekontrakt datert

18.12.1974.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet midt på Stovner, med umiddelbar tilgang til et bredt spekter av servicetilbud. Dagligvareforretninger, kollektivtransport, skoler, barnehager, spiseplasser og øvrige hverdagsfasiliteter ligger innen få minutters gange.

Stovner Senter ligger like nedenfor og byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, inkludert vinmonopol, bibliotek og helserelaterte tilbud. Det er i tillegg enkel tilgang til andre handelsområder som Furuset, Alnabru, Lørenskog og Strømmen. Oslo sentrum nås smidig med både bil og offentlig kommunikasjon.

I nærområdet finner du gode utearealer med sitteplasser, aktivitetsflater og parker. Stovnertårnet er et populært utsiktspunkt og et naturlig turmål i området. Det er også korte avstander til marka, hvor et omfattende nettverk av stier og lysløyper åpner for rekreasjon og trening hele året. For den aktive finnes et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, som golfbane, frisbeegolf, fotballfelt, tennisanlegg, klatre- og ridesenter samt flere treningssentre.

SNØ på Lørenskog, et av verdens største innendørs skiarena, ligger innen komfortabel

avstand og tilbyr både langrennsløyper, alpintrasé og jibbepark, i tillegg til hotell, restaurant og treningsfasiliteter.

Byggingen av Stovner bad pågår, og det nye badeanlegget er planlagt åpnet sommeren 2026.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er meget godt. T-banelinje 4 og 5 går til sentrum på under en halvtime, og området betjenes også av flere busslinjer med forbindelser til blant annet Furuset, Lørenskog, Lillestrøm og Skjetten. Høybråten togstasjon ligger i nærheten, og taxi er tilgjengelig ved Stovner Senter.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/trevirke konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om følgende:

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Entredør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder.

Dette anses som normalt vedlikehold.

Innvendig

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv.

Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er registrert 25mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Det er mindre skjevheter i øvrige rom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes

skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det

ønsker å iverksette oppretting.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.

Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

Våtrom

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Det er observert motfall på deler av gulvet.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungere optimalt, må det etableres spalte i/under dørblad for tilluft.

Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner

Kjøkken

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vedlikehold med smøring og skiftning av skinner og hengsler bør påberegnes.

Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på innredning.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avløpsrør fra 1972 er nå over 50 år gamle.

Noe som er den typiske anbefalte maksimale levetiden for mange rørtyper fra denne perioden.

På 1970-tallet var det vanlig å bruke støpejern (soilrør) eller tidlig PVC-plast.

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Øvrige avløpsrør i kjøkkenbenk/ under servant på bad er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Avløpsrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Originalt sluk fremstår med mye rust dannelse, det er ikke lokalisert noe form for tettesjikt mot sluket.

Rust i soilsluk (støpejernssluk) er et vanlig problem i eldre boliger, ofte forårsaket av slitasje og korrosjon over tid.

Slike sluk er robuste, men når rusten først oppstår, kan det føre til alvorlige konsekvenser som lekkasjer og svekket tetting mot membranen på badet.

Det er observert glipper rundt avløpsrør under servant. Utettheter kan føre til fukt i rundliggende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Skifte av sluk med tilhørende tettesjikt må påberegnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Tilsynsrapporten etter Eltilsyn datert 03.02.2026 utført av Omexon Elsikkerhet viste noen avvik. Sikringsskapmanglende plombering av strømmåler. Elektrikerne fra Elektro Solutions som var her for å utbedre avvikene , skulle melde fra til Hafslund/Elvia.

Kjøkken-Installasjonskabel var ikke betryggende festet under kjøkkenskap.

Elektrikerne festet denne , da de var her 17.02.2026

Balkongen - 2 kontakter manglet jording- disse ble utbedret 17.02.2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektro Solutions

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken-Installasjonskabel var ikke betryggende festet under kjøkkenskap.

Elektrikerne festet denne , da de var her 17.02.2026 Balkongen - kontakter manglet jording - disse ble utbedret 17.02.2026

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke navnet på firmaet

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker skiftet ledninger til to taklamper på stua for at de skulle passe bedre til bordene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Fibernettboks montert inne i leiligheten 14.01.26 av hocom / Telia.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Multiteck fremstår med profilerte/glass fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap. Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin.

Bad

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med fliser og malte flater.

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin, høyskap og wc.

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Innvendige overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett, laminat og belegg.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og strie, samt tapet og brystningspanel.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Innvendige dører fremstår med: Profilerte dørblader i malt utførelse.

Spisestue fremstår i eldre engelsk stil.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vanntilkobling med kobberrør og skjulte Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør: Plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre plast/ soilrør.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.
Varmesentral: Oppvarming i leiligheten ved panelovner og el-ovn spisestue. Det er etablert gulvvarme på badet

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndtjenester.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Fra vedtektene §19:

Hver eierseksjon er tilknyttet en nummerert garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Seksjonseier skal

kun disponere denne plassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 57581204

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner og el-ovn spisesstue. Det er etablert gulvvarme på badet

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

182 623 (Andel av fellesgjeld)

3 582 623 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

89 550 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

90 940 (Omkostninger totalt)
102 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
105 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 673 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 685 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 688 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 097 540 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 390 160 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

81/22300

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 5 403,-

Garasjeleie: kr 375,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, varmtvann, TV- og bredbåndtjenester, honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 778

Andel Fellesgjeld

Kr 182 623

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 16 690

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Tokerudlia Boligsameie

Organisasjonsnummer

971285346

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Tokerudlia Boligsameie (org.nr. 971 285 346), bestående av totalt 231 eierseksjoner fordelt på 3 bygninger.

Hjemmeside: www.tokerudlia.no

VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsplaner og prosjekter:

- Utskifting av varmtvannsberedere (2025)

Nytt anlegg med varmepumpe installeres (leverandør: Enøk Total AS).

Ferdigstilling forventet august/september 2025.

Serviceavtale inngås for fremtidig drift.

- Vinduer og dører

Forslag om samlet utskifting av vinduer utredes (krever ekstraordinært årsmøte).

6 ståldører fra kjeller til uteområder og garasje skal byttes sommeren 2025.

- Maling og oppgradering av oppganger

Alle oppganger skal males i samme lyse farge.

Skadede gulvbelegg (fra el-sparkesykler) repareres eller fornyes.

- Snømåking og strøing

Tiltak vurderes for å forlenge varmekabler foran garasjen for å hindre issvuller.

- Gjerder, kantstein og asfalt.
Utskifting av råtne tømmerstokker med kantstein, våren 2025.
Gjerdereparasjon og lukking av uautoriserte åpninger mot Tokerudåsen.
- Lekeapparater
Vurderes vedlikehold eller nyanskaffelser.
- Fartsdumper
To nye fartsdumper etableres i 2025.
- TV og bredbånd
Nytt fiberanlegg installeres av Telia høsten 2025 (avtale til 2030).
- Callinganlegg og dørlåssystem
Styret vurderer utskifting pga. alder og slitasje.
- Garasjeanlegg (Tokerudberget Garasjesameie)
Ny utredning om rehabilitering eller nybygg.
Arbeidet forventes ferdigstilt tidligst i 2026/27.
- Sykkelboder
Rydding: Sykler merkes og fjernes dersom de ikke er i bruk.
- Brannvarslingssystem
Ferdigstilt februar 2025.
Opplæring i alle oppganger fullføres mai 2025.
Serviceavtale inngått med Firesafe.
- Individuell varmtvannsmåling
Mulighetsstudie igangsettes i 2025.
- El-tavler og el-sikkerhet
Termofotografering og utbedringer ferdigstilt 2024, videre oppfølging pågår.
- Elbillading
Nytt ladeanlegg ferdig våren 2025, drift via Laddel AS.
- Tidligere vaktmesterbolig
Rehabiliteres etter 1. august 2025, skal leies ut på nytt.
- Ny flaggstang
Oppført i 2025.

- Grøntområder

Grøntgruppe etablert, ansvar for beplantning og vedlikehold.

GARASJE

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

De tre sameiene er i fellesskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger. Utgiftene tilknyttet garasjebygget fordeles i henhold til etablert praksis eller etter avtale der avtale foreligger. Ladepunkt for elektriske kjøretøy anlegges i regi av styret. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass kan bestille ladepunkt via skriftlig henvendelse til styret.

Kostnader dekkes av seksjonseier. I ekstraordinære årsmøter hos Tokerudlia og Tokerudåsen i 2019 ble det vedtatt riving og bygg av nytt garasjeanlegg. I Tokerudtoppen oppnådde ikke forslaget tilstrekkelig flertall. Dog er det klart at garasjeanlegget må rehabiliteres, evt. rives og bygge nytt.

E-post fra styreleder 02.03.2026:

Det foreligger planer for innhenting av rapport om standard/tilstand på vinduer og dører. Saken skal avgjøres på årsmøtet. Det kan bety at sameiet må oppta et nytt lån som igjen vil øke fellesutgiftene. Men pr i dag er det ikke mulig å si mer enn dette; vi vet ikke om det blir bestilt noe arbeide, ikke om omfanget og derfor heller ikke om økning av fellesutgiftene. Men generelt øker fellesutgiftene tilsvarende prisøkningen i samfunnet, uansett spesielle tiltak.

Sameiet har også planer om å oppgradere vaktmesterleiligheten, det foreligger tilbud tilsvarende ca kr 2 millioner. Det må finansieres med låneopptak.

Lånebetingelser fellesgjeld

Nytt lån (9492.71.10355)

Lånebeløp: 6 947 528

Rentesats: 6,300%

Eff. rente: 6,510%

Type: A

Løpetid: 24 år 6 mnd

Innfrielsesdato: 03.07.2050

Nytt lån (9492.70.47122)

Lånebeløp: 34 879 919

Rente: 6,300%

Eff. rente: 6,490%

Type: A
Løpetid: 24 år 9 mnd
Innfrielsesdato: 03.10.2050

Det er ikke mulighet for nedbetaling av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Sameier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler.

Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

7. HUSDYRHOLD

Det vises til vedtektenes §21 om husdyrhold. For øvrig gjelder at dyret ikke må holdes i leiligheten slik at det generer sameiet og/eller andre beboere. På boligsameiets området skal alle hunder og katter holdes i bånd. Dyr skal ikke luftes på eller i nærheten av lekeplasser. Ekskrementer skal dyreholder straks fjerne. Dyr som generer naboer ved støy, lukt, truende eller farlig opptreden, tillates ikke. Brudd på disse betingelsene medfører at dyr kan kreves fjernet.

§12 Husdyrhold.

Husdyr utover et antall på to (2) kan ikke anskaffes uten etter skriftlig samtykke fra styret. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt. Reptiler, herunder slanger, er ikke tillatt holdt som husdyr i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 65, seksjonsnummer 152 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/99/65/152:

30.12.1974 - Dokumentnr: 26185 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 33,750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

Diverse påtegning

Nye vilkår, bl.a. om samtykke ved overdr. av festeretten,
forkj.rett for festeren m.v.

30.12.1974 - Dokumentnr: 26185 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1974 - Dokumentnr: 26185 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

Diverse påtegning
Nye vilkår, bl.a. om samtykke ved overdr. av festeretten,
forkj. rett for festeren m.v.

18.04.1985 - Dokumentnr: 21483 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/22300
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 231 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.02.1973. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Satt opp vegg m/skap mellom kjøkken og påkledningsrom, påkledningsrom er gjort til stue, og vegg mellom stue og soverom er flyttet nærmere vindu.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.02.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger Beb. plan 90/70 iht. reguleringsplan S-1713, datert 28.07.1971.

Adgang til utleie

Fra vedtektene §2:

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie, og pantsettelse med den begrensning som er fastsatt i det etterfølgende. Ved utleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
1 490 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 97 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen

Eiendomsmegler

teoline.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim

Eiendomsmeglerfullmektig

joran.sorheim@aktiv.no

Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

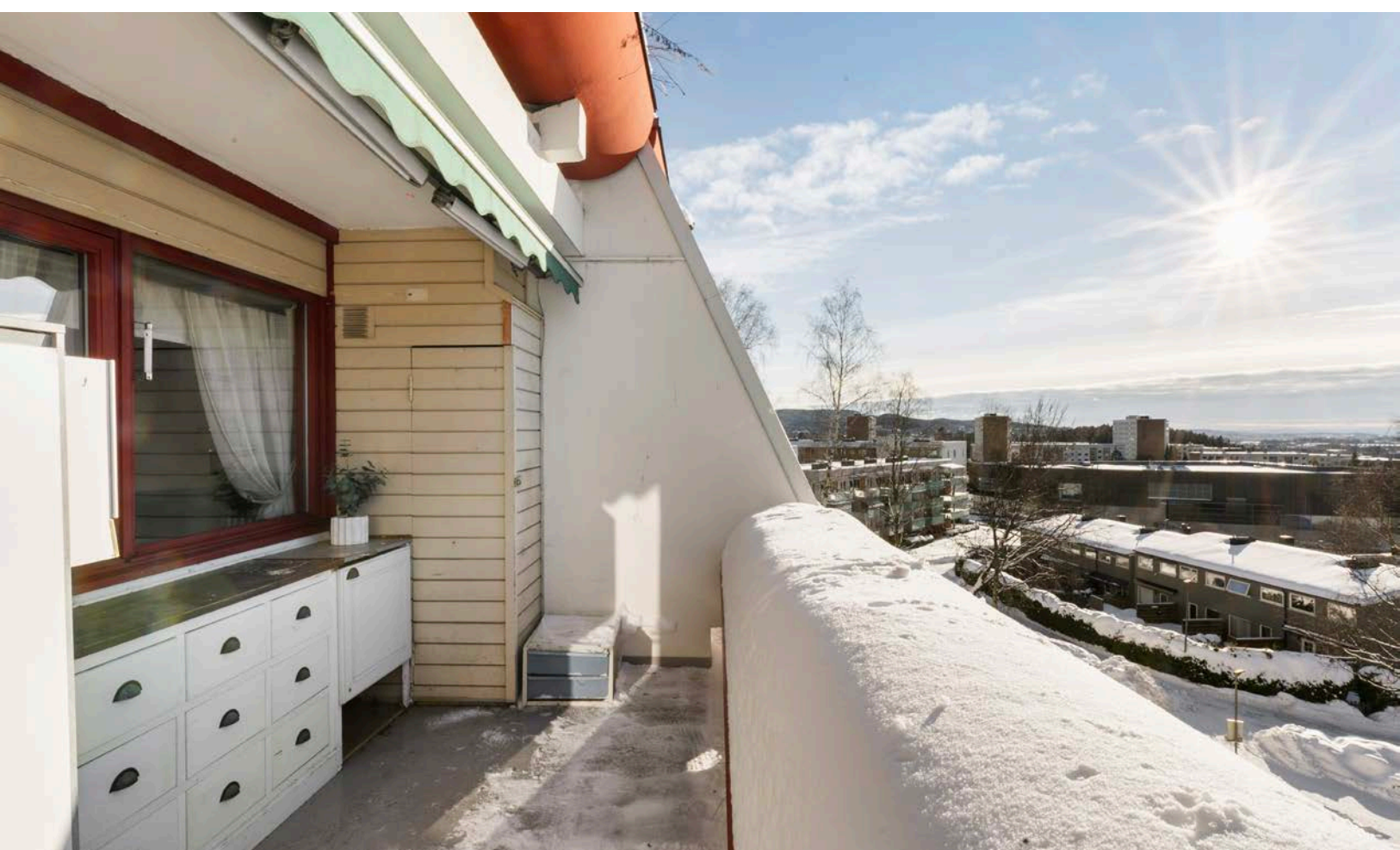
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

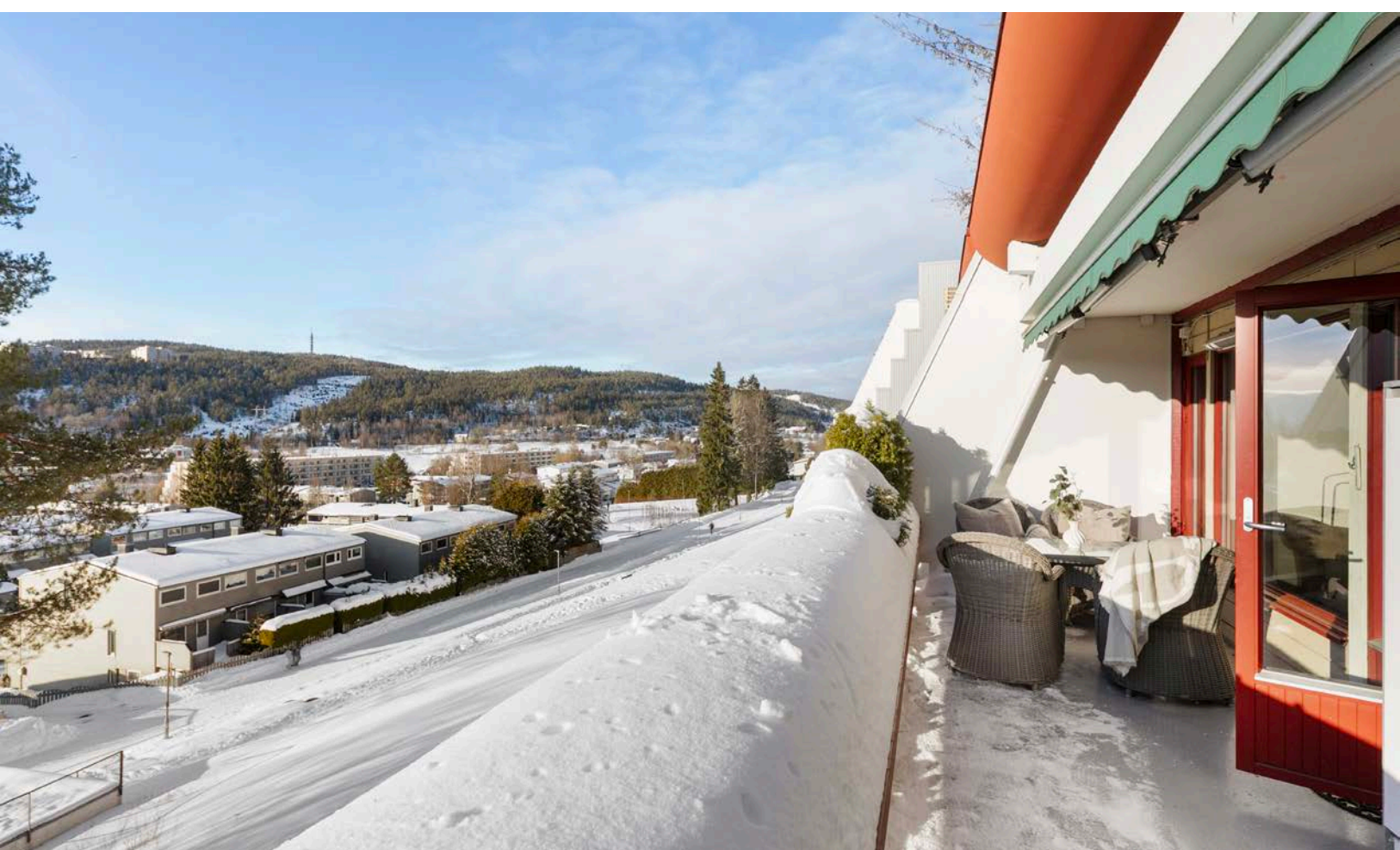
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Bilder



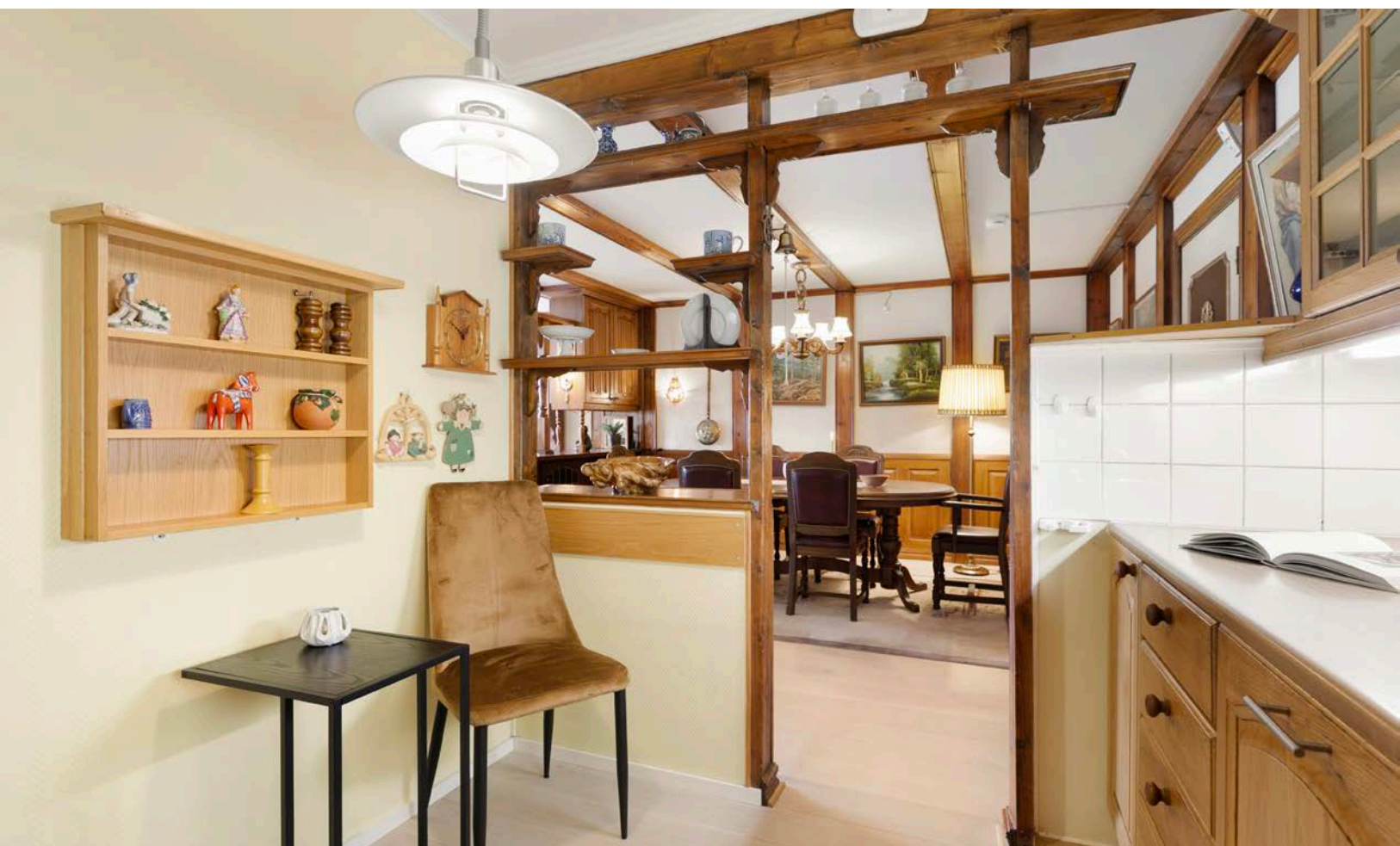


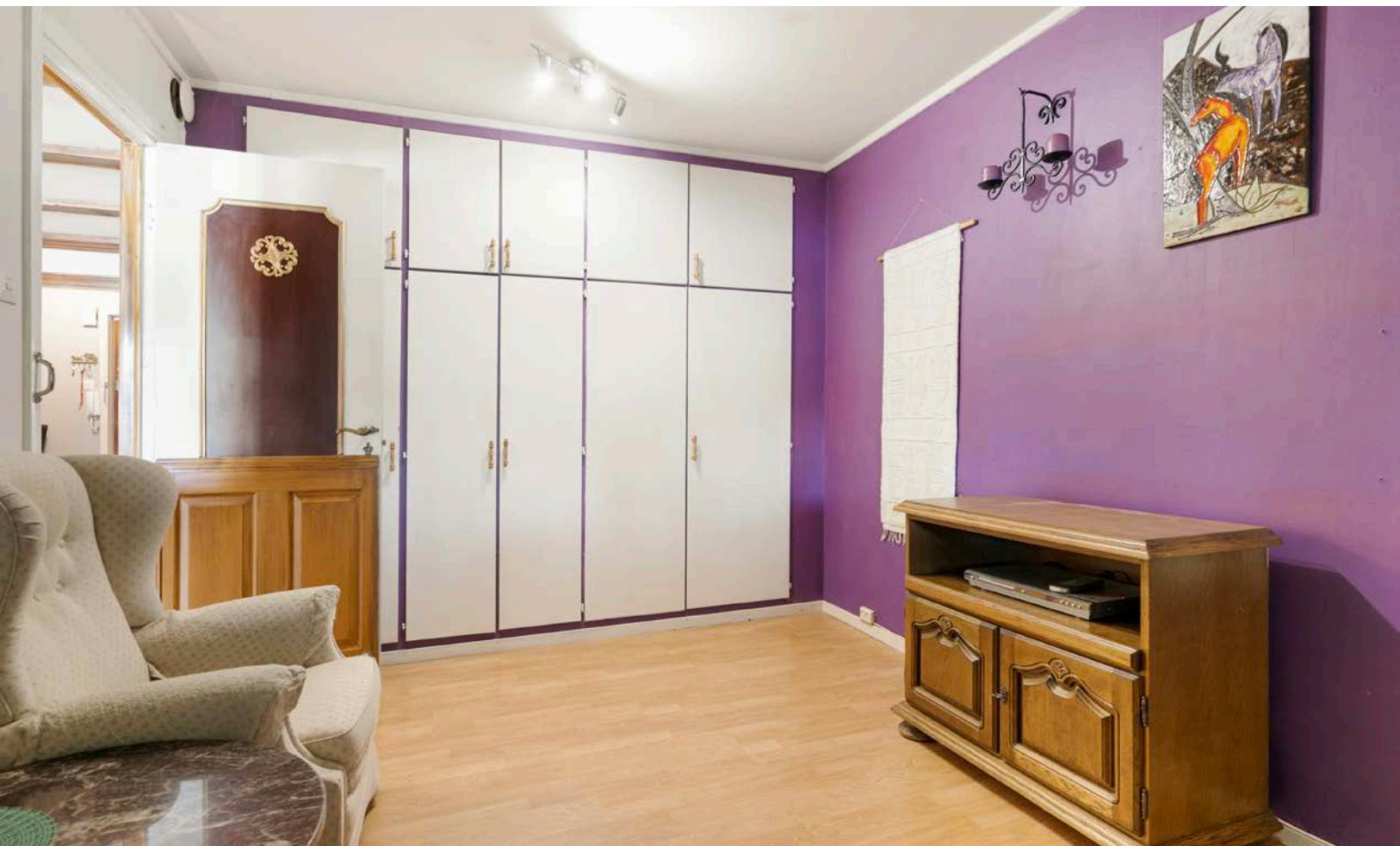








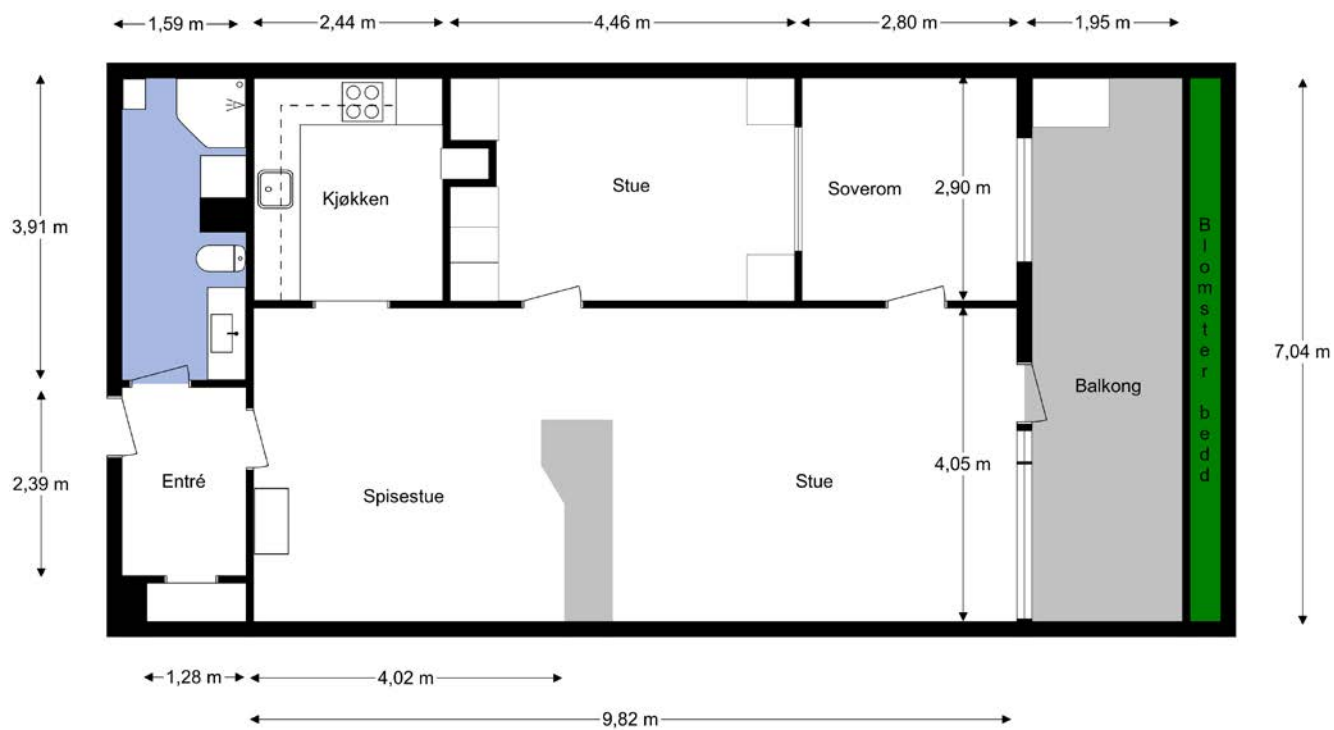












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Grethe Karin Høydal Nyhus

Per Einar Høydal

Boligen

Tokerudberget 15
0986 Oslo

0301-99/65/0/152

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Tilsynsrapporten etter Eltilsyn datert 03.02.2026 utført av Omexon Elsikkerhet viste noen avvik. Sikringsskap-manglende plombering av strømmåler. Elektrikerne fra Elektro Solutions som var her for å utbedre avvikene, skulle melde fra til Hafslund/Elvia.

Kjøkken-Installasjonskabel var ikke betryggende festet under kjøkkenskap.

Elektrikerne festet denne, da de var her 17.02.2026

Balkongen - 2 kontakter manglet jording- disse ble utbedret 17.02.2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektro Solutions

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken-Installasjonskabel var ikke betryggende festet under kjøkkenskap.

Elektrikerne festet denne, da de var her 17.02.2026 Balkongen - kontakter manglet jording - disse ble utbedret 17.02.2026

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke navnet på firmaet

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker skiftet ledninger til to taklamper på stua for at de skulle passe bedre til bordene.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Fibernettboks montert inne i leiligheten 14.01.26 av hancorn / Telia.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Postboks 6503
0501 OSLO

Att.: Jøran Sørheim

Deres ref.: 1006260023
Vår ref.: 048-1-152 Karianne Svalund Bergseng

19.02.2026

Seksjon 152 i Tokerudlia Boligsameie

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Tokerudlia Boligsameie
Org.nr.:	971285346
Seksjonsnr.:	152
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	57581204
Eier:	Høydal (bo), Kåre Johan
Adresse:	Tokerudberget 15, 0986 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	182 623
Andel formue pr 31.12.2025	16 690

Felleskostnader pr måned:

GARASJELEIE	375,00
FELLESKOSTNADER	5 403,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 778,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplaner for sameiets to lån.

Kontaktinformasjon

Styreleder: Alf Erik Vollen,
Mobil: 90044079
E-post: styret@tokrudlia.no

Andre opplysninger

For mer informasjon om sameiet, se Lettstyrt:
<https://tokrudlia.lettstyrt.no/>

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I TOKERUDLIA BOLIG SAMEIE

Tid: Tirsdag 3. juni 2025 kl 18:00.

Sted: Tokerud Skole, Inga Bjørnsonsvei 1A.



VIKTIG:

Møte opp kl 17:30 for registrering. Da slipper vi forsinket oppstart.

Til seksjonseierne i Tokerudlia Boligsameie

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE 2025

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2025.

Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for sameiet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i årsmøtet, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til. Det kan være en nabo, et styremedlem eller andre. Dermed kan din stemme bli hørt.

Registreringsblanketten (som du finner i heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen. Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar, blir ikke godkjent.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Du finner den bakerst i innkallingen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tokerudlia Boligsameie
avholdes tirsdag 3. juni 2025 kl. 18.00 Sted: Tokerud skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- C) Valg av en person til referent/protokollfører. Alle avstemminger skal protokolleres med antall avgitte stemmer.
- D) Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.
- E) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

- A) Behandle og godkjenne regnskapet for 2024.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE

- 5.1. Godtgjørelse til styret
- 5.2. Godtgjørelse til valgkomiteen
- 5.3. Godtgjørelse til medlemmer av styret i Tokerudberget garasjesameie

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

- 6.1. Etablering av fartsdumper
- 6.2. Utsifting av vinduer
- 6.3. Forslag til endring av vedtektene: Forbud mot buskvekster i betongplantekassene
- 6.4. Forslag til endring av vedtektene vedr egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer
- D) Valg av valgkomite
- E) Valg av to styremedlemmer til Tokerudberget Garasjesameie

Oslo, 7. mai 2025
Styret i Tokerudlia Boligsameie

Stein Fiskum Karen Marie Kvaløy Rolf Krogh Eli Gravem Hansen Alf-Erik Vollen

SAK 1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
Forslag:
Styrets leder velges som møteleder
- 1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
Forslag:
Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet
- 1.3. Valg av referent
Forslag:
Forvaltningskonsulent i PHM Forvaltning velges som referent. Protokollen skal både inneha forslag til vedtak og selve vedtaket samt stemmetall ved alle avstemminger.
- 1.4. Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Forslag:
En seksjonseier velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2024. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både perioden før og etter at det sittende styret ble valgt i 2024. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2024 til beretningen for årsmøtet i 2025 ble signert.

2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Styret		Valgt for periode
Leder	Alf-Erik Vollen	2024-2025
Styremedlem	Stein Fiskum	2024-2026
Styremedlem	Rolf Krogh	2024-2026
Styremedlem	Karen Marie Kvaløy	2024-2025
Styremedlem	Eli Gravem Hansen	2024-2025
Varamedlem	Haldis Grongan	2024-2025
Varamedlem	Rikard Bakke	2024-2025
Varamedlem	Øivind Vinje	2024-2025

Styrets medlemmer har bestått av to kvinner og tre menn. Sameiet arbeider for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Årsmøtet avgjør styrets sammensetning

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM TOKERUDLIA SAMEIE

Sameiet er et rent boligsameie, som består av tre bygg med i alt 231 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 285 346, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune på festet tomt: Gårds- og bruksnummer 99/65.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.3. STIFTET – HISTORIE

Sameiets bygninger ble oppført i 1970-1972. Boligeiendommen var organisert som borettslag frem til 1984, da det ble omdannet til et eierseksjonssameie. Seksjoneringen ble tinglyst 8. april 1985. Sameiet ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med adresse: Tokerudberget 1-21.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med god utsikt over Groruddalen og med utmerkede kommunikasjonstilbud. Sameiet ligger like ved Stovner senter med butikker, service og gode buss- og T-baneforbindelser.

2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av PHM Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO Revico Oslo DA.

2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2024

11 seksjoner har skiftet eier i 2024. I 2023 var det 9 overdragelser.

2.1.6. UMLEIE

Styret har ikke et register over boligutleieforhold fordi det ikke fins troverdig registrering av utleie.

2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og utføres i dag av **Vaktmesterdrift AS** etter kontrakt inngått i 2015. Avtalen er oppsigelig med tre måneders varsel. Renholdet utføres av Rene Trapper AS (som har kjøpt opp Oslo Renhold, AS – som tidligere vasket).

2.1.8. FORSIKRING

2.1.8.1. BYGNING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: **60971285346**.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som skal melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom skadeårsak ikke kan tilbakeføres til feil ved sameiets infrastruktur eller feil begått av sameiet.

2.1.8.2. INNBO

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å tegne hjemforsikring som dekker tap ved ev skade på innbo og løsøre.

2.1.9. PARKERING

Parkering skjer i sameiets egen parkeringskjeller under blokkene. Parkering ut over dette har gjennom årene skjedd i parkeringsanlegget som er felles for tre sameier på Tokerudberget. Men dette p-huset er for tiden stengt i påvente av rehabilitering eller nybygging. I mellomtiden må gjester parkere andre steder, eks ved Stovner senter. Det er ikke tillatt med gateparkering langs gaten på Tokerudberget.

Parkering inne på sameiets område er med få unntak ikke tillatt. Ved behov, eks ved flytting, må en ha parkeringstillatelse. Den fås av styret.

2.1.10. NØKLER/SKILT

Sameiet har fysiske nøkler til innganger og elektronisk adgangsbrikke til garasje.

Nøkler og skilt til ringeklokke må bestilles av seksjonseier og via styret på adresse: tokerudlia@mail.lettstyrt.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. posten.no eller via en jernvarehandler. Styret minner om at alle seksjonseiere som leier ut plikter å bestille skilt til leietagere. Det er ikke tillatt å skrive direkte på postkassene med tusj e.l. Mister man nøklene til postkassen, må den enkelte eier bestille låsbytte av låsesmed.

2.1.11. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I dag skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjonseierens eget ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Ved utleie er ansvaret fortsatt hos seksjonseieren. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene.

Sameie har installert automatisk brann/røykdetektorer i alle seksjoner. De nye detektorene kobles opp mot sentral slik at alle varsles i tilfelle brann. Brannvesenet må uansett varsles ved å ringe nødtelefon for BRANN 110.

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndtjenester. Avtalen er forlenget i 2025 fordi vi installerer fiberanlegg. Den nye avtalen vil løpe til 2030.

2.1.13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Seksjonseiere og beboere kan kommunisere med styret via e-post til tokerudlia@mail.lettstyrt.no eller på oppslag hos Lettstyrt.

2.1.14. ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

2.1.15. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Tokerudlia Sameie har avtale med Fjordkraft om kjøp av strøm til vårt fellesanlegg.

2.1.16. Ordning med oppgangstillitsvalgt

Hver oppgang velger sin egen oppgangstillitsmann/kvinne.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 4. juni 2024 og frem til årsmøtet 2025.

2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 13 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca. 165 saker, flere av dem er gjengangere. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi, HMS, forsikring/skadesaker og henvendelser fra beboerne vært faste temaer.

2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon lagt ut som nyheter på Lettstyrts plattform og/eller ved oppslag i oppganger. Ved enkelte viktige saker har informasjon blitt lagt i hver postkasse.

Hvis du gir styret din e-postadresse, vil du få styrets informasjon raskere og du kan lese den uansett hvor i verden du er. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere sørger for å holde styret oppdatert med riktig kontaktinformasjon til enhver tid. Dette ordner du ved å varsle forretningsfører PHM Forvaltning AS på e-post: forvaltning@phm.no eller tlf 678 18 800.

Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir lagt ut på Lettstyrt.

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon lagt ut som nyheter på Lettstyrtts plattform og/eller ved oppslag i oppganger. Ved enkelte viktige saker har informasjon blitt lagt i hver postkasse.

2.2.4. MANGLENDE OVERSIKT OVER LEIEBOERE

Pga manglende registreringer av leieboere, får vi ikke holdt alle beboerne orientert om viktige spørsmål som angår alle som bor i sameiet. Eierne (utleierne) plikter å holde sine leietakere informert om alt som er relevant for dem i sameiet. Eierne som leier ut sin seksjon skal varsle PHM Forvaltning for å registrere kontaktinfo for sine leieboere. Dette vil også lette arbeidet med informasjon til egne leieboere.

Det er i alt 9 juridiske eiere, hvilket betyr at disse boligene er til utleie. Men det er langt flere som leies ut fordi også flere private eiere leier ut sine seksjoner. Det er viktig for styret å presisere at avtaler og kontakt med sameiet vedr utleide boliger må skje med seksjonseier, ikke med leietaker.

2.2.5. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON – OMBYGGING AV ANLEGGET FOR VARMTVANSBEREDERE.

Sameiets varmtvannsberedere er fra 1993 og er i ferd med å gå ut på dato. For å unngå problemer med stans, har vi gjennomført en anbudskonkurranse for utskifting av samtlige varmtvannsberedere. Vi fikk 5 tilbud og vi har valgt å gå for firmaet Enøk Total AS som leverandør av nytt anlegg.

I tilbudsevalueringen har vi lagt vekt på at størst mulig andel av energibehovet skal være dekt av varmepumpe og minst mulig av elektrisk oppvarming. Samtidig skal elektrisitet være 100% backup.

Styret la i denne sammenheng både vekt på pris, teknisk løsning, og kommunikasjonen med sameiet om faglige spørsmål under prosessen. Enøk Total AS var ikke billigst på pris, men heller ikke dyrest. Vi har benyttet teknisk fagkompetanse fra siv. Ing. Johan Haugseth, faglig leder for Energi Prosjekt i USBL. Denne konsulenten er engasjert for å bistå oss i alle ledd: for å prosjektere og innhente tilbud, i kontraheringsfasen samt i byggeperioden. Bruken av konsulent med nødvendig spesialkompetanse er valgt for å sikre kvaliteten i alle ledd, også til sluttproduktet.

Berederrommet vil bli tømt og gjenoppbygget. Rommet blir utvidet ca 0,5 meter ut mot garasjen, som gjør rommet ca 4 m² større. Det gir bedre plass for installasjon og senere vedlikehold. Alt av beredere og maskinelt utstyr for øvrig blir skiftet. Rommet bli malt, det får utslagsvask og ny belysning. Ventilasjonsvifter på tak blir også skiftet.

I anleggsperioden vil varmtvann bli sikret ved at midlertidige beredere blir montert på garasjeplassen før berederrommet. De tre p-plassene vil få tilbud om alternativ parkeringsplass mens arbeidet pågår. Anleggsarbeidet er ikke endelig bestemt, men forventes ferdig ca august/september. Vi ber alle om å være tålmodige og vise hensyn til anleggsarbeiderne slik at vi får en god og rask prosess.

Sameiet vil også inngå serviceavtale for det nye anlegget.

2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Seksjonseieren har ansvaret for vedlikehold av dører og vinduer. Sameiet har hatt en tradisjon med stykkevis utskifting etter behov. Det er styret som tar avgjørelsen av om en dør eller vindu er så dårlig at utskifting må gjøres. Denne praksis kan føre til at noen opplever at andre får noe nytt, men selv blir nektet å få nytt. Det er riktig, og *kan* oppleves som urettferdig. Men styret må basere seg på en faglig vurdering.

Det har nå kommet et forslag til årsmøtet om en samlet utskifting av vinduer. Styret viser i denne sammenheng til sak 6 om innkomne forslag. Styrets innstilling til forslaget kan du lese om under forslaget.

Sameiet har 6 ståldører som leder fra kjellere og ut i det fri samt noen ned til garasjen. Styret har besluttet at disse skal skiftes ut, og utskifting vil skje i løpet av sommeren.

2.2.7. MALING AV OPPGANGER OG REPARASJON AV SKADER PGA ELEKTRISKE SPARKESYKLER.

Oppgang nr 11 ble malt etter brannen i 2022. Oppgang nr 7 ble malt våren 2025.. Styret har også vedtatt at alle de andre oppganger skal males. Styret bestemmer farge, en lys farge som blir felles for alle oppganger.

Noen oppganger har fått sitt linoleumsdekke sterkt skadet pga bruk av elektriske sparkesykler. Styret har besluttet å reparere eller fornye gulvbelegg i oppganger hvor dette er skadet.

Styret minner om seksjonseiere er ansvarlig for egne barn og besøkendes adferd. Vi vil holde eierne ansvarlig dersom vi får kunnskap om at egne barn eller besøkende bruker el sparkesykler inne i oppganger og påfører disse skade.

Styret har også til vurdering hensettelse av rullestoler og andre elektriske hjelpemidler som står til lading i felles oppganger

2.2.8. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Styret mener at snømåking og strøing har blitt godt ivaretatt av vår vaktmester sist vinter. Vi har noen utfordringer: Der hvor varmekabler i bakken slutter, kan det danne seg issvuller. Styret vil derfor innhente tilbud på å forlenge varmekabler i bakken foran garasjen.

2.2.9. GJERDE REPARASJON, KANTSTEIN OG ASFALT

Vi har i flyttet gjerdet ved innkjøringen og dermed fjernet den plassen som ble brukt til å kaste fra seg søppel. UFF-boksene er fjernet. Container for retur av glass og metall er flyttet inn på området til sameiet og fått et asfaltert underlag. Vi har også skiftet ut en del råtnete tømmerstokker med kantstein. Mer kantstein er bestilt for utskifting våren 2025. Vi har besluttet å lukke gjerdet der beboere i Tokerudåsen har klippet opp åpninger for lettere adkomst til vår gangvei. Vi har bedt styret i Tokerudåsen dekke kostnadene, men de avviser med henvisning til at det er enkeltpersoner som har tatt seg til rette.

2.2.10. LEKEAPPARATER

Styret har under vurdering vedlikehold og/eller nyinnkjøp av lekeapparater.

2.2.11. FARTSDUMPER

Etter forslag fra seksjonseier har styret bestilt etablering av to fartsdumper på området innenfor bommen.

2.2.12. TV/BREDBÅND – NYTT FIBERANLEGG I 2025

Sameiet har i 2025 inngått avtale med Telia om fornyelse av vårt TV/Bredbåndanlegg med installering av et fiberanlegg. Fordi dette er en større installasjon, er avtaletidens binding 5 år, dvs. at den løper ut i 2030. Installasjonen vil ventelig skje etter ferien. Nærmere informasjon vil komme.

2.2.13. REPARASJONER AV GJERDE MOT TOKERUDÅSEN

Styret har sett seg lei på at beboere i Tokerudåsen har klippet hull i gjerdet til Tokerudlia for lettere å kunne gå mot Stovner. Noen benytter seg av anledningen til å kjøre inn på vårt område og tar seg inn i egne leiligheter via hull i gjerdet. Styret har derfor varslet styret i Tokerudåsen sameie om at vi vil reparere gjerdet. Vi har også varslet at kostnadene blir krevd dekket av Tokerudåsen sameie.

2.2.14. CALLINGANLEGG

Styret vurderer fortsatt utskifting av calling anlegg og dørlåssystem pga alder og slitasje og kostbart vedlikehold.

2.2.15. FORSIKRINGSSKADESAKER

Sameiet har en veldig høy forsikringspremie. Det skyldes mange skadesaker. Det har i hele 2024 vært meldt inn 10 skadesaker. Og så langt i 2025 har det vært meldt inn 6 skadesaker. Det er dessverre styrets oppfatning at mange ikke tar vannskaderisikoen på alvor og ikke gjør nok for å unngå vannskader fra egen bolig. Styret har tidligere adressert at alle eierne må ta ansvar slik at vi får minst mulig skadesaker.

Styret vil innhente nye tilbud på forsikring for om mulig å få ned premien. Vi betaler i dag 2, 045 millioner i forsikringspremie til Gjensidige, eller i snitt kr 8 852 pr seksjon. *Det er et uvanlig høyt beløp for et sameie på 231 seksjoner.*

Styret foreslår en klargjøring i vedtektene om ansvaret for å betale egenandeler ved bruk av sameiets forsikring. Se under post 6 om Forslag.

2.2.16. PARKERING I SAMEIETS EGEN PARKERINGSKJELLER.

Styret foreslo for årsmøtet i 2024 at parkeringsplassene skulle reseksjonenes og derved inngå som en fast del av seksjonen. En tinglysing av seksjonert parkeringsplass ville bety at den følger seksjonen ved salg og at parkeringsplassen ble eksklusiv for eieren. Forslaget fikk flertall, men ikke 2/3 flertall. Parkering skjer da

fortsatt på samme vilkår som før. De som har betalt innskudd, har en rett til å parkere på tildelt plass. Det er 5 seksjoner som ikke har en slik parkeringsrett. De leier i dag parkering av sameiet. Styret foreslo i fjor å selge disse plassene for kr 100 000 pr stk. Forslaget fikk ikke nødvendig flertall.

2.2.17. GJESTEPARKERING.

Sameiet eier i dag et felles Parkeringshus på Tokerudberget sammen med naboene: Tokerudtoppen og Tokerudåsen. Pga. forfall ble garasjen stengt i mars 2022. Allerede i 2019 vedtok Tokerudlia med 32 mot 5 stemmer å rive og bygge nytt garasjeanlegg. Det samme vedtok Tokerudåsen. Men Tokerudtoppen satte seg overraskende imot. I 2022 fikk man byggetillatelse for å bygge nytt garasjeanlegg. Også da gikk Tokerudtoppen imot. Pga uenigheten mellom sameiene har det ikke lyktes å bli enig om rehabilitering eller nybygg. Byggetillatelsen fra 2022 har nå gått ut på dato og ny søknad må sendes. Etter initiativ fra Tokerudlia har alle sameiene nå vedtatt felles vedtekter for Tokerudberget Garasjesameie, og valgt et styre for dette garasjesameiet, som igjen registreres i Enhetsregisteret.

Målet er at dette styret skal utrede saken på nytt; rehabilitere eller rive og bygge nytt? Deretter skal det innhentes tilbud om bygging. Dette arbeidet forventes tidligst ferdig i 2026/27. Før arbeidet settes i verk skal saken behandles på nytt i alle boligsameienes årsmøter.

Tokerudlia er i dag representert i Garasjesameiets styre ved Rolf Krogh og Rikard Bakke. Det fremgår av vedtektene at hvert sameie skal velge to medlemmer til garasjesameiets styre. Se sak 6 under forslag til valg.

Vedlegg til denne årsberetning: Vedtektene for Tokerudberget Garasjesameie og protokollen fra dets stiftelsesmøte.

2.2.18. SYKKELBODEN – PARKERING OG LADING I INNGANGSPARTIER

Vi har sykkelboder i hver oppgang. Noen boder svømmer over av sykler og annet utstyr/avfall – ting som ikke er i bruk. Styret ønsker å merke alle sykler med strips/merking. Dette vil bli varslet på forhånd. De som har sykler som fortsatt er i bruk, må fjerne denne merkingen. De sykler hvor merking ikke fjernes, vil bli fjernet og kastet.

2.2.19. ETABLERING AV BRANNVARSLINGSSYSTEM

Styret legger stor vekt på Helse Miljø og Sikkerhet (HMS). Styret startet i 2023 arbeid med installasjon av elektroniske brann/røykdetektorer. Arbeidet er fullført i 2024/25 og anlegget ble overtatt i februar 2025. Bruksanvisning er hengt opp i alle oppganger. Det er nødvendig av hensyn til alles sikkerhet alle beboere gjør seg kjent med systemet. Ved alarm skal alle evakuere sine boliger. Men hvis det er røyk i oppgangen, skal man evakuere via sine terrasser, dvs ikke gå ut i oppgangene.

Alle må lære seg hvordan sirene avstenges dersom alarmen går uten at det har oppstått brann. Hvis det skjer overkoking eller alarm i egen bolig utløses uten at det er fare, skal summer i oppgangen slås av.

Vi har inngått serviceavtale med Firesafe vedr anleggets drift.

Det er avholdt opplæring i to oppganger. Opplæringen ble varslet på forhånd med brev i hver postkasse. Styret er i ferd med å utarbeide en enkel bruksanvisning som hver enkelt seksjon vil få utlevert. Det vil i løpet av mai bli gitt opplæring i resterende oppganger. Dette vil bli varslet via lettstyrt og som informasjon i hver postkasse.

Vi har etter installasjonen ble gjort allerede hatt *to branntilløp* som er forårsaket av overkoking/koking av olje som har tatt fyr. Alle må forstå at man må passe grytene – også for å unngå brann.

2.2.20. VARMTVANNSMÅLING

Styret har diskutert innføring av individuell måling av vannforbruk, spesielt varmtvann. Individuell måling gir en mer riktig pris for den enkelte fordi man bare betaler for eget forbruk. Ved individuell måling er det også erfaring for at bruk av varmtvann går ned, og man sparer energi. Men en slik måling forutsetter at det er plass til målere i alle «rør i rør»-skapene i hver seksjon. Styret vil derfor gjøre en undersøkelse for å se om det er teknisk mulig å få etablert en slik løsning. Mer informasjon vil komme.

2.2.21. NY FLAGGSTANG

Styret satt opp ny flaggstang i 2025.

2.2.22. PRIVAT VEDLIKEHOLD

Det er positivt at mange vedlikeholder sine boliger. Ofte medfører det utskifting av materialer. Da er det viktig, og nødvendig, at man bruker en ordning som «I-sekk» og samtidig sørger for at sekkene blir fraktet bort innen rimelig tid. Vi ønsker ikke at området skal preges av gule sekker/avfallsdunger over lengre tid enn nødvendig. Vi minner ellers om vedtektenes bestemmelser for varsling til styret ved større vedlikehold, og spesielt viktig er dette ved rehabilitering av bad og hvis man ønsker å flytte på vegger. Det er ikke anledning til å montere elektriske vifter til erstatning for kullfilterløsningen og mekanisk avtrekk. Vi minner også om at det er fornuftig å avtale at håndverkere skal ha tegnet forsikring før de går i gang med jobben. Det er en god sikkerhet å ha i tilfelle reklamasjoner og/eller konkurs.

Les vedtektene før du planlegger vedlikehold, og følg reglene der.

2.2.23. DUGNAD OG GRØNTGRUPPE

Det ble gjennomført en dugnad høst 2024 og vår 2025. En «grøntgruppe» er etablert som tar en ekstra ansvar for våre grøntområder. Sameiet dekker kostnadene. Sameiet betaler en fast sum årlig for innkjøp av planter/blomster til inngangspartiene og planting ledes av oppgangstillitsvalgte.

Grønt-gruppa har hatt et oppstartsmøte og har foretatt en befaring av sameiets grøntarealer. Gruppa vil løpende holde styret orientert om gruppas arbeid og forslag til utbedring/tiltak i sameiets felles grøntarealer.

2.2.24. OPPGRADERING AV SIKKERHETEN VED EL-TAVLENE I SAMEIET.

Det er gjort en termofotografering av alle felles el-tavler. Sameiet har i 2024 hatt besøk av El tilsynet og fått noen merknader vedr sikkerheten. Disse merknader/avvik er utbedret av elektrikerfirma. Alle sameiets felles elektriske skap er avlåst slik at ikke uvedkommende har tilgang til el tavlene.

Styret minner alle seksjonseiere på om at vedlikehold/sikkerhetssjekk av de *private* el-tavler til hver bolig er seksjonseierens ansvar.

2.2.25. ELBILLADING.

Det er i perioden etablert felles infrastruktur for lading av elbiler i sameiet via elektrofirmaet Enviro Elektro AS. Med støtte fra Oslo Kommune koster dette sameiet ca kr 500 000. Anlegget eiers av sameiet. Sameiet har inngått avtale om at anlegget med leveranse av strøm og fakturering skjer via firmaet Laddel AS. Hver seksjonseier som ønsker ladeboks, inngår avtale med firmaet Laddel AS om kjøp av ladeboks og abonnement på strøm. Det gjøres direkte på e-post: kontakt@laddel.no eller pr. tlf. 380 04 090.

Dersom det skjer driftsstans, må brukerne henvende seg til Laddel. Dersom styret må foreta seg noe knyttet til driften får vi beskjed via Laddel.

Anlegget ble satt i drift i april 2025. Gamle ladebokser eller stikkontakter kan ikke lenger benyttes til lading av elbil.

2.2.26. REHABILITERING AV TIDLIGERE VAKTMESTERBOLIG.

Den tidligere vaktmesterboligen har vært leid ut til en rimelig pris i mange år. Kontrakten avsluttes 1. august 2025. Om boligen skal selges, må det vedtas med 2/3 flertall på et årsmøte. Ingen har foreslått salg. Styret har vedtatt å rehabilitere boligen. Boligen vil bli leid ut på nytt etter oppussing.

2.2.27. ØKNING AV FELLESUTGIFTER – BEHOV FOR NYTT LÅNEOPPTAK

Sameiets investeringer i vedlikehold og nå i et nytt varmtvannsberederanlegg gjør det nødvendig å ta opp et nytt felleslån. Det betyr også økte fellesutgifter. Styret har vedtatt en økning med 10 % fra 1. juli 2025.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Kommentarer til regnskapet:

Inkasso – legalpant

Sameiet har over lang tid hatt relativt store beløp utestående (manglende innbetaling av fellesutgifter) pga. dårlig inkassofunksjon. Vi har i 2024 inngått ny inkassoavtale, nå med Kravia Inkasso. Ordningen har hittil fungerer godt. Vi mottar nå en rekke innbetalinger via Kravia. Haken er at det betyr at mange eiere er for seine med å betale. Det er derfor viktig å minne om at forsinket betaling ofte kan medføre både renter og inkassogebyrer. Det er også viktig at alle benytter seg av de utsendte fakturaene med riktig KIDnummer. Da unngår vi feil i regnskapssystemet og eventuelle utsendelser av unødvendige inkassokrav.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		15 044 776	14 204 629	15 160 268	15 789 489
Garasje/parkeringsleie		49 550	49 599	200 000	22 500
Andre inntekter	1	149 240	81 474	30 000	100 000
Sum inntekter		15 243 565	14 335 702	15 390 268	15 911 989
Kostnader					
Lønn	2	680 321	753 060	666 629	715 407
Avskrivninger	3	52 002	46 976	0	100 000
Kommunale avgifter	4	3 003 674	2 655 294	3 094 000	3 365 872
Strøm og varme	5	1 173 102	1 265 758	1 180 000	1 115 000
TV og bredbånd		1 227 636	1 172 022	1 230 000	1 250 000
Andre driftskostnader	6	417 865	235 999	347 000	488 000
Vaktmester og renhold	7	813 846	888 537	908 151	883 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 848 508	1 398 214	3 138 000	10 121 000
Honorarer	9	435 789	377 126	377 500	793 000
Forsikring		1 769 142	1 518 429	1 643 396	2 044 000
Andre kostnader	10	402 916	394 547	349 746	361 746
Sum kostnader		11 824 800	10 705 961	12 934 422	21 237 025
Driftsresultat		3 418 765	3 629 741	2 455 846	-5 325 036
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		203 397	157 445	155 000	152 000
Finanskostnader		2 563 783	2 349 133	2 563 000	2 900 000
Sum finans	11	-2 360 386	-2 191 688	-2 408 000	-2 748 000
Resultat		1 058 379	1 438 053	47 846	-8 073 036

Tokerudlia Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		276 500	276 500
Maskiner og utstyr		0	52 002
Sum anleggsmidler	12	276 500	328 502
Omløpsmidler			
Kundefordringer		444 761	311 865
Forskuddsbetalte kostnader		298 742	739 767
Sum fordringer	13	743 502	1 051 632
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	14	1 977 311	1 782 075
Sum omløpsmidler		2 720 813	2 833 707
Sum eiendeler		2 997 313	3 162 208

Tokerudlia Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-34 459 428	-34 459 428
Årets resultat		1 058 379	0
Sum egenkapital	15	-33 401 049	-34 459 428
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		35 391 986	36 041 446
Sum langsiktig gjeld	16	35 391 986	36 041 446
Leverandørgjeld		237 053	836 387
Kortsiktig gjeld til det offentlige		32 050	21 050
Forskudd fra kunder		402 872	362 510
Påløpte renter		0	197 901
Påløpte kostnader		219 399	0
Annen kortsiktig gjeld		115 002	162 343
Sum kortsiktig gjeld	17	1 006 376	1 580 190
Sum egenkapital og gjeld		2 997 313	3 162 208

Oslo, 08.04.2025
Tokerudlia Boligsameie

Alf Erik Vollen
Styrets leder

Stein Fiskum
Styremedlem

Rolf Medalen Krogh
Styremedlem

Karen Marie Kvaløy
Styremedlem

Eli Gudveig Gravem Hansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg av utstyr	56 900	140 000	0	25 000
Betalinsterm. bompenger	92 340	0	0	50 000
Annen driftsrelatert inntekt	0	7 880	0	25 000
Innintern faktura felleskostnader	0	-66 406	30 000	0
Sum andre inntekter	149 240	81 474	30 000	100 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	596 250	660 000	584 250	627 000
Arbeidsgiveravgift	84 071	93 060	82 379	88 407
Sum lønnskostnader	680 321	753 060	666 629	715 407

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på bygninger	52 002	46 976	0	100 000
Sum avskrivninger	52 002	46 976	0	100 000

Note 4 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vann- og avløp	1 501 837	1 953 541	0	2 413 820
Renovasjonsavgift	0	20 103	0	952 052
Kom. avgifter	1 501 837	681 650	3 094 000	0
Sum kommunale avgifter	3 003 674	2 655 294	3 094 000	3 365 872

Note 5 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	1 173 102	1 265 758	1 180 000	1 115 000
Sum strøm og varme	1 173 102	1 265 758	1 180 000	1 115 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	46 908	45 945	30 000	32 000
Drift vedlikehold Fyring	0	31 973	25 000	125 000
Brannsentral	168 000	20 123	20 000	56 000
Alarm, kameraovervåkning	29 704	16 554	20 000	20 000
Vakthold	0	0	80 000	30 000
Andre fremmede tjenester	0	0	30 000	0
Container	124 088	51 021	50 000	53 000
Driftsmateriell	2 473	0	0	0
Div driftskostnader	0	50 156	25 000	85 000
Uteområde	0	11 013	15 000	50 000
Leie lokale	3 900	0	5 000	5 000
Inventar	0	4 500	25 000	10 000
Driftsmateriale	0	550	0	5 000
Telefon	4 645	0	0	0
Internett- hjemmeside	0	1 648	2 000	2 000
Parkering / bom	31 020	14 322	20 000	15 000
Tap på fordringer	7 128	-11 805	0	0
Sum andre kostnader	417 865	235 999	347 000	488 000

Note 7 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	0	17 915	265 000	240 000
Renhold matter	269 710	229 003	0	2 000
Vaktmester	544 136	641 619	643 151	641 000
Sum vaktmester og renhold	813 846	888 537	908 151	883 000

Note 8 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	606 441	1 850 000	1 600 000
Vedlikehold VVS	153 206	325 823	60 000	7 000 000
Vedlikehold elektro	138 272	173 902	100 000	170 000
Vedlikehold	0	235	800 000	0
Vedlikehold uteområde	86 463	28 123	50 000	500 000
Vedlikehold parkering	77 195	50 129	120 000	0
Vedlikehold garasje	9 334	7 869	25 000	650 000
Reparasjon og vedlikehold	1 242 662	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	32 693	28 868	25 000	200 000
Sak 77/22 - Vannskade snr. 150	52 944	170 391	100 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	55 740	6 433	8 000	1 000
Sum vedlikehold	1 848 508	1 398 214	3 138 000	10 121 000

Note 9 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	26 941	4 594	20 000	28 000
Regnskapshonorar	0	4 125	0	0
Forretningsførsel	283 602	250 000	262 500	280 000
Andre forvaltningstjn.	0	8 663	10 000	10 000
Honorar for juridisk bistand	35 320	5 800	10 000	50 000
Honorar konsulent	0	13 500	0	400 000
Honorar annet	89 926	90 444	75 000	25 000
Sum honorar	435 789	377 126	377 500	793 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
 Revisjonsselskapet er BDO AS .
 Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 10 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	0	0	5 000	10 000
Datakostnader	9 887	35 566	10 000	10 000
Andre kostnader tillitsvalgte	0	0	10 000	0
Porto	2 367	3 347	4 000	12 000
Kontingent, fradragsberettiget	4 800	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	609	0	0	0
Styre	979	11 500	0	0
Øreavrunding	0	20	10	10
Festeavgift	305 736	305 736	305 736	305 736
Bank	21 738	24 664	0	22 000
Velferdskostnader	0	0	15 000	2 000
Annen kostnad,	56 801	13 714	0	0
Sum andre kostnader	402 916	394 547	349 746	361 746

Note 11 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	36 882	4 509	5 000	152 000
Renter og purregebyr kunder	2 853	4 337	0	0
Gjensidige kundeutbytte	163 662	148 599	150 000	0
Sum finansinntekter	203 397	157 445	155 000	152 000
Rentekostnad HB lån 47122	2 338 965	2 193 414	2 535 000	2 900 000
Annen rentekostnad l	214 822	18 703	0	0
Morarente og purregebyr	5 605	23 101	0	0
Renter Nordea 3989	0	45 280	20 000	0
Renter Nordea 7846	0	55 210	0	0
Rentekostnad eier	0	-102	0	0
Renter Intrum Klimalån Oslo	4 391	13 527	8 000	0
Sum finanskostnader	2 563 783	2 349 133	2 563 000	2 900 000
Sum finans	-2 360 386	-2 191 688	-2 408 000	-2 748 000

Note 12 Anleggsmiddel

Bygninger

Kostpris/bokført verdi i 2023	kr 486 450
Kostpris/bokført verdi i 2024	kr 486 450
Sum bygninger	kr 486 450

Gnr. 212 / bnr. 381

Boligselskapets eiendom er ikke avskrevet.

Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold et gjennomført.

Note 13 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-44 111	-136 645
Forskudd kunder	402 872	362 510
Andre kortsiktige fordringer	86 000	86 000
Sum kundefordringer	444 761	311 865
Forskuddsbetaling til	-15 470	0
Forskuddsbetalt forsikring	0	435 124
Forskuddsbetalt Kabel TV	314 212	304 643
Sum andre fordringer	298 742	739 767
Sum fordringer	743 502	1 051 632

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 14 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 899 460, plasseringskonto kr 1 038 362
 Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 39 000.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-34 459 428	-35 897 481
Årets resultat	1 058 379	1 438 053
Egenkapital 31.12	-33 401 049	-34 459 428

Note 16 Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.24: 5,69%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2023	36 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		36 500 000
Beregnet innfrielsesdato: 25.11.2050		

Sum langsiktig gjeld		36 500 000
-----------------------------	--	-------------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0
--	----------

Gjeld til kredittinstitusjoner	0
--------------------------------	---

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	748 159	836 387
Leverandør interim	-511 106	0
Forskuddstrekk	25 000	14 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Forskudd fra kunder	402 872	362 510
Påløpt rente	0	197 901
Annen påløpt kostnad	189 448	0
Avsetning styrehonorar	29 951	0
Annen kortsiktig gjeld	115 002	162 343
Sum annen kortsiktig gjeld	1 006 376	1 580 190

Til årsmøte i Tokerudlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokerudlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8K2YW-0C10D-EZW4B-OUIDKD-9RE3M-V1BXD

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 14:24:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8K2YW-0C10D-EZW4B-OUKID-9RE3M-V1BXD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024.

Resultatet føres mot egenkapitalen.

SAK 4. BUDSJETT

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

SAK 5: GODTGJØRELSE

5.1. Godtgjørelse til styret

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 598 000. Av dette tilfaller kr 315 000 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 283 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2025. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet endres tilsvarende.

Begrunnelse

Styregodtgjørelsen for neste periode er økt med 5 %. Det antas ikke å bli mindre arbeidsbelastning på styret i 2025-2026.

5.2. Godtgjørelse til valgkomiteen

Forslagsstiller: styret

Styret foreslår at årsmøtet bevilger kr 10 000 til valgkomiteen for dens arbeid foran årsmøtet. Beløpet fordeles internt.

Begrunnelse: valgkomiteen har til formål å finne egnede kandidater til å forvalte sameiets eiendom. Jobben er viktig; det gjelder å finne gode kandidater og det gjelder å beholde kontinuitet slik at sameiets historikk blir ivaretatt.

5.3. Godtgjørelse til sameiets styremedlemmer i Tokerudberget Garasjesameie

Forslagsstiller: styret

Styret foreslår at årsmøtet bevilger kr 10 000 til fordeling blant de to styremedlemmene som har fungert i perioden.

Begrunnelse:

Sameiet er avhengig av at vi har gjesteparkeringsplasser i nærområdet og noen har kanskje to biler. Garasjesameiet er nå formelt stiftet og har til formål å bygge ny garasje eller rehabilitere den gamle. Sameiet eier 1/3 av fellesgarasjen og det er viktig å få valgt inn interesserte og gode kandidater. Arbeidet kan være krevende og medlemmene der fortjener en godtgjørelse.

SAK 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Fartsdumper

Forslagsstiller: May Dybvad

Ønsker at det kan bli montert farts dumpere inne på gangveien. Det for å dempe farten til bilene. Det er dessverre noen som tror det er motorvei. Kjører så fort at de ikke klarer svingen opp til bommen. Havner bort til oppgang 3 for så å rygge i stor fart tilbake. Håper det kan gjøres noe med det før det skjer en ulykke.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Styret har allerede bestilt fartsdumper. Det betyr at vi ikke må stemme over forslaget.

6.2. Vindusutskifting

Forslagsstiller: Mohammad Riaz Malik

Jeg foreslår at Tokerudlia sameie igangsetter en ny vurdering og prosess for utskifting av vinduene i seksjonene, selv om en tilsvarende vurdering ble gjort i 2020.

Begrunnelse:

Vinduene i min bolig er nå 54 år gamle, og har med dette overskredet sin forventede levetid med god margin. De gir dårlig isolasjon, medfører trekk, økte strømutfgifter og lavere bokvalitet.

Til tross for at en prosess ble gjennomført i 2020, ble det ikke igangsatt tiltak som omfattet alle seksjoner med behov. Tilstanden har siden forverret seg ytterligere.

Det er også verdt å merke seg at nærliggende sameier med identisk bygningsmasse nå gjennomfører utskifting av sine vinduer. Dette viser at behovet er reelt, og at tiltak er gjennomførbart både teknisk og økonomisk.

Kostnader og finansiering:

Jeg foreslår at styret innhenter oppdaterte pristilbud, og setter i gang en ny vurdering av utskiftning.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å innhente en vurdering fra fagpersoner både om behovet og om alternative løsninger. Styret foreslår at utredningen og priser forelegges for et ekstraordinært årsmøte til avgjørelse. Sameiet vil nødvendigvis måtte ta opp et nytt felles lån for å finansiere en slik rehabilitering.

Krav til flertall: Så lenge det kun er tale om en utredning, er det nok med 51 % flertall.

6.3. Endring av vedtektene: Forbud mot buskvekster i plantekassene.

Forslagsstiller: styret Krav til flertall: Kvalifisert flertall (2/3)

Det foreslås at dette tas inn som nytt punkt 3-1 (10) i vedtektene.

"Det er forbudt med trær og buskvekster i sameiets blomsterkasser. Slike vekster skal være fjernet innen 01.09.2025. Dette gjelder også røttene til disse plantene."

Begrunnelse:

Seksjonseierne har ansvar for vedlikehold av betongkassene. Hvis dype røtter og frost får sprengt på betongen, sprekker kassene opp. Det koster ca kr 70 000 å erstatte en slik plantekasse. Hvis dette skjer pga manglende vedlikehold, kan kostnaden bli å dekke av seksjonseieren. Noen på Vestli har sluttet å plante i hele kassen, de planter kun på en hylle i kassen. For å unngå store skader og store kostnader, anbefaler styret å forby buskvekster og annet som skaper store røtter i kassene.

6.3.1. Endring av vedtektene: Egenandeler ved bruk av sameiets forsikring.

Forslagsstiller styret: Krav om Kvalifisert flertall (2/3)

Vedtektene kapittel 13 har i dag dette innholdet:

13. FORSIKRING OG EGENANDELER VED SKADER

- (1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
- (2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.
- (3) For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
- (4) Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Pkt 3 og 4 foreslås erstattet med:

Erstatning for pkt. 3.

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

Erstatning for pkt. 4.

«For skader som dekkes av forsikring og hvor en seksjonseier er erstatningsansvarlig, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes ved skader som har

sitt utspring i en boligseksjon, skal seksjonseieren alltid betale egenandelen med unntak av skader som har sin årsake i felles infrastruktur/felles rør eller ledninger. Sameiet skal også betale egenandelen i tilfeller hvor skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side.»

Nytt pkt. 5.

«Bestemmelsen om erstatning og om egenandeler gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.»

Overskriften foreslås endret til ny overskrift:

13 «FORSIKRING OG ERSTATNING OG EGENANDELER VED SKADER»

Begrunnelse:

Endringen, eller tillegget er ikke egentlig en endring, men en presisering av ansvaret. Reglene bør være klare slik at vi slipper diskusjoner om hvem som skal betale egenandelen når en skade skjer.

6.3.2. TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

6.3.2.1. Godkjenne vedtektene til Tokerudberget garasjesameie

Forslagsstiller: Styret

Forslag:

Vedtektene til nystiftet Tokerudberget Garasjesameie godkjennes slik de er er vedlagt innkallingen til dette årsmøtet.

Begrunnelse:

Tokerudberget Garasjesameie er nå stiftet og alle tre eierseksjonssameiene som eier Garasjesameiet skal godkjenne vedtektene. Styret har tidligere redegjort for dette overfor sameiets årsmøte. Sameiet må ha vedtekter.

6.3.2.2. Tillegg til Tokerudlias vedtekter vedr valg og godtgjørelse for arbeid med Tokerudberget Garasjesameie

Dagens vedtekter pkt 11 lyder:

11 TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

«Garasjesameiet, som eies av Tokerudtoppen, Tokerudåsen og Tokerudlia sameie med like store andeler har en driftskomite bestående av like mange representanter fra hvert av sameiene, med minimum en fra hvert sameie.»

Dagens vedtekter foreslås endret til:

Garasjesameiet, som eies av eierseksjonssameiene Tokerudtoppen, Tokerudåsen og Tokerudlia med like store andeler hver, har et styre bestående av to representanter fra hvert sameie. Styret i Tokerudlia foretar valg av hvem som skal representere Tokerudlia i dette styret. Årsmøtet i Tokerudlia fastsetter eventuell godtgjørelse til dette styret.

Begrunnelse:

Det er mest hensiktsmessig at styret foretar valg av to personer til dette vervet fordi styret antas å ha beste forutsetning til å finne noen som har nødvendig kompetanse og/eller motivasjon for dette vervet. Det kan også bli aktuelt å velge disse midt i en periode mellom to årsmøter og det er da et tilleggsmoment for at styret bør gjøre dette valget. Arbeidet i garasjesameiets styre vil nok variere over årene, men arbeidet knyttet til å få det bygget/rehabilitert vil klart nok føre til et betydelig arbeid de neste to årene. Dette vervet må honoreres for at noen skal være villig til å påta seg det. Styret foreslår at *årsmøtet* avgjør honoraret størrelse fra år til år etter å ha fått en oversikt over hva som er utført av arbeid siste året.

SAK 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har lagt frem dette forslaget til avstemming:

7.1. Valg av styret

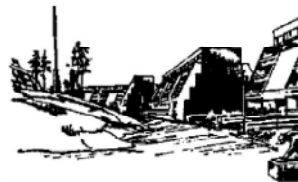
7.2. Valg av varamedlemmer

7.3. Valg av valgkomite for to år

7.4. Valg av revisor

Tokerudlia boligsameie

Tokerudberget 3 - 0986 OSLO



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 19. mai 2025.

Styreleder for 1. år :	Alf-Erik Vollen	– gjenvalg
2 styremedlemmer for 2 år :	Eli Gravem Hansen, Tokerudberget 5	– gjenvalg
	Karen Marie Kvaløy, Tokerudberget 9	– gjenvalg
	Stein E. Fiskum, Tokerudberget 7	- er ikke på valg i år
	Rolf M. Krogh, Tokerudberget 15	- er ikke på valg i år
3 varamedlemmer for 1. år :	Øyvind Vinje, Tokerudberget 3	- gjenvalg
	Haldis Grongan, Tokerudberget 11	- gjenvalg
	Dijana Colic, Tokerudberget 11	- ny
	Rikard Bakke, Tokerudberget 7	- har frasagt seg gjenvalg
Valgkomite for 1.år :	Arne Bernhardsen, Tokerudberget 9	– ny
	Khalid Mahmood, Tokerudberget 5	– ny
	Torvald Ramstad, Tokerudberget 5	- ny
	Gautam Ghosh, Tokerudberget 21	- har frasagt seg gjenvalg
	Einar K. Holtet, Tokerudberget 5.	- har frasagt seg gjenvalg
	Else Bakke, Tokerudberget 19	- har frasagt seg gjenvalg
Valg av revisor :	BDO Revico Oslo DA	– gjenvalg

Oslo 24.04.2025

Gautam Ghosh

Einar K. Holtet

Else Bakke.

7.5. Valg av styremedlemmer til Tokerudberget Garasjesameie

Styret i Tokerudlia sameie har valgt Rolf Medalen Krogh og Rikard Bakke som representanter for Tokerudlia for perioden 2025-2027. Rikard Bakke har trukket seg og årsmøtet må velge en erstatter. Styret har ikke et forslag her.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner valget av Rolf Krogh og velger i tillegg et nytt medlem etter forslag i årsmøtet.

ETTER AT VALGENE ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.

Vedlegg:

1. Vedtektene for Tokerudberget Garasjesameie
2. Protokollen fra garasjesameiets stiftelsesmøte.
3. Ny avtale med Telia
4. Vedtekter for Tokerudlia slik de er etter vedtak i årsmøtet 2024.

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Vedtatt på konstituerende møte (forutsettes godkjent av alle eierseksjonssameienes årsmøter)

1. Navn

Sameiets navn er Tokerudberget garasjesameie (heretter kalt "Garasjesameiet").

2. Sameiets formål

Garasjesameiets formål er å drifte og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av Garasjesameiet.

3. Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen bygning (heretter kalt "Garasjeanlegget"), samt tilhørende infrastruktur slik som eksempelvis adkomstveier til Garasjeanlegget. Garasjeanlegget utgjør en del av bebyggelsen på gnr. 99, bnr. 66, beliggende i Oslo kommune. Garasjesameiet betaler sin andel av festeavgiften basert på det arealet Garasjesameiet bruker av gnr. 99, bnr. 66, til Tokerudåsen boligsameie.

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie, hvor sameierne (Tokerudåsen, Tokerudlia, og Tokerudtoppen) eier en ideell andel av Garasjeanlegget, og i henhold til vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget er delt i tre avdelinger:

- a) én avdeling bestående av Gjesteparkeringsplasser med leie av uspesifiserte parkeringsplasser gjennom parkeringsautomat (åpen på bakkeplan)
- b) én avdeling bestående av Parkeringsplasser med leie av spesifiserte parkeringsplasser gjennom leiekontrakt med Garasjesameiet (lukket på midterste plan)
- c) én avdeling for rekreasjons- og friluftsområde (på Garasjeanleggets tak)

4. Eierforholdet

Garasjesameiet er eid av tre sameiere (Tokerudåsen, Tokerudlia, og Tokerudtoppen) med en lik sameierbrøk (tilsvarende 1/3), som fordeler seg som følger:

1 andel tilhørende Tokerudlia boligsameie	Org.nr. 971 285 346	- 1/3
1 andel tilhørende Tokerudåsen boligsameie	Org.nr. 971 422 823	- 1/3
1 andel tilhørende Tokerudtoppen sameie	Org.nr. 983 418 937	- 1/3

Til sammen **- 3/3**

5. Disposisjonsrett og fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har rett til bruk av 1/3 av parkeringsplassene i avdelingen for Parkeringsplasser, samt hele avdelingen for rekreasjons- og friluftsområde, jf. punkt 3.

Styret/forretningsfører skal føre oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike plassene i avdelingen for Parkeringsplasser. Styret skal foreta en rettferdig fordeling av parkeringsplasser i Garasjesameiet. Dette innebærer at styret må hensynta leietakeres parkeringsdisposisjoner både i leietakeres eierseksjonssameie og i Garasjesameiet, ikke minst slik at de uten parkeringsplass i sitt eierseksjonssameie blir prioritert for å avverge underdekning. Styret skal sørge for at sameierne får tilgang til sin andel av parkeringsplasser i Garasjeanlegget dersom det er behov for det, men står ellers fritt til å tildele parkeringsplasser ut fra et samlet behov fra både sameiere og eksterne. Den enkelte sameier plikter å opplyse styret om parkeringsdisposisjoner internt i sitt eierseksjonssameie.

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Styret har rett til å avslutte leieforholdet overfor leietaker for å oppnå rettferdig fordeling av parkeringsplasser både mellom sameierne og internt i det enkelte eierseksjonssameie. Oppsigelsestiden er én (1) måned fra skriftlig melding om oppsigelse er mottatt av styret. Påbegynt måned må betales fullt ut.

Eksklusiviteten utøves av den enkelte sameier, ikke av eierne av seksjoner hos sameierne. Forespørsel om leie av parkeringsplass i Garasjesameiet rettes gjennom styret i det enkelte eierseksjonssameie for interne leietakere, eventuelt direkte til styret i Garasjesameiet for eksterne leietakere.

All utleie i avdelingen for Parkeringsplasser skal skje etter skriftlig avtale med styret. Leietaker har ikke rett til å fremleie med mindre dette skjer i forbindelse med utleie av dennes eierseksjon.

Ved en leietakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i Garasjesameiet har Garasjesameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet.

Ved eventuelt utleie/utlån av en eierseksjon som disponerer parkeringsplass i Garasjesameiet er leietaker av parkeringsplassen fortsatt ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler, samt solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker av eierseksjonen for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeanlegget.

Garasjesameiet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 2, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjesameiet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å:

- a) parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- b) drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget
- c) drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere, og/eller annet som er parkert i Garasjeanlegget
- d) vaske biler/tilhengere i Garasjeanlegget

For øvrig vises til ev. ordensreglement fastsatt av styret iht. punkt 12.

6. Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge, og ellers disponere sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Garasjesameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Garasjesameiet før den er godkjent av Garasjesameiets styre.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Dersom alle sameierne er enige om oppløsning, må denne uansett godkjennes av Oslo kommune.

7. Styret

Garasjesameiet skal ha et styre på 6 medlemmer. Styrets medlemmer skal velges som følger:

- a) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudlia boligsameie
- b) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudåsen boligsameie
- c) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudtoppen sameie

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 6 styremedlemmene.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet. Ved konstituering velges ett styremedlem fra hvert eierseksjonssameie for ett år og ett styremedlem fra hvert eierseksjonssameie for to år. Dersom et eierseksjonssameie ikke melder inn nyvalg innen avholdelse av sameiermøtet, fortsetter dets styrerepresentanter fra siste periode å fungere som styremedlemmer i Garasjesameiets styre.

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

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og avvikle engasjementet.

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

De som stemmer for et vedtak må utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer. Styret registrerer Garasjesameiet i Enhetsregisteret og oppretter egen bankforbindelse med egen driftskonto.

Eventuell godtgjørelse til garasjestyrets medlemmer avgjøres og godtgjøres av det eierseksjonssameiet som utpeker styremedlemmene.

8. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

9. Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøtet består av en utsending fra hvert av eierseksjonssameiene.

Utsendingene fra de respektive eierseksjonssameier (sameierne) utgjør sameiermøtet og fatter dets vedtak, jf. dog pkt. 7 om valg av styrets medlemmer.

Det forutsettes at utsendingene har nødvendige fullmakter på sameiermøtet. Utsendingene fra de respektive eierseksjonssameier har rett til å la seg bistå av rådgiver under sameiermøtet.

Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, skal styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøtene i de respektive eierseksjonssameier.

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- a) styrets årsberetning
- b) styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) valg av styre, herunder valg av styreleder
- d) eventuelt valg av revisor
- e) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap, og revisjonsberetning skal senest to uker før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst én av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. punkt 9.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

11. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. punkt 4 ovenfor. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Avtaler som overstiger 10 ganger grunnbeløpet i folketrygden (G) skal alltid anses som et tiltak som går ut over vanlig forvaltning. I øvrige saker må det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt tiltaket går ut over vanlig forvaltning.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjesameiets eiendom innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

13. Vedlikehold

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Garasjesameiets eiendom, heriblant adkomstveier, skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeanlegget, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet til orientering.

14. Vedlikeholdskostnader, finansiering og betaling

Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal dekkes slik:

- a) gjennom parkometer eller annen automatisert betaling i avdelingen for Gjesteparkeringsplasser
- b) gjennom betalt parkering for fast leie i avdelingen for Parkeringsplasser
- c) gjennom allerede opparbeidet kapital fra tidligere utleie
- d) gjennom lån i Garasjesameiets navn eller via innskudd fra sameierne fastsatt av styret
- e) gjennom a konto tilskudd fra sameierne fastsatt av styret når det er nødvendig

Sameiet skal driftes til selvkost, dog slik at man kan opparbeide vedlikeholdsfond. Når Garasjesameiets drift går med overskudd, skal overskuddet utbetales til eierseksjonssameiene i henhold til gjeldende eierbrøk.

Finansiering av rehabilitering av Garasjeanlegget gjøres gjennom Garasjesameiet selv, eventuelt hos hver av sameierne mot at de gjør innskudd i Garasjesameiet i tråd med eierbrøken.

Kostnader til driften går bl.a., men ikke begrenset, til:

- a) eiendomsforsikring, jf. punkt 19
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjesameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d) drift og vedlikehold mv. av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) ev. fellesrom
- f) renhold av Garasjeanleggets arealer
- g) kostnader til forretningsførsel, vaktmester, og revisorhonorar

Drift og vedlikehold av rekreasjons- og friluftsområde på Garasjeanleggets tak: Garasjeanleggets tak skal benyttes i samsvar med punkt 3, og har til hensikt å fremme bomiljøet. Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks Garasjesameiet formelt er stiftet.

De seksjonseierne i eierseksjonssameiene som ikke kan tilbys sin parkeringsplass nummer 1 internt i sitt eierseksjonssameie har rett til å få tilbudt sin parkeringsplass nummer 1 i Garasjesameiet til samme parkeringsavgift som det opereres med i hans/hennes eierseksjonssameie. Utover dette fastsettes parkeringsavgiften og parkeringsleien til enhver tid av styret i Garasjesameiet.

Den enkelte sameier plikter å tilby en parkeringsplass nummer 1 til sine seksjonseiere, fremfor å tilby parkeringsplass nummer 2, 3, osv. internt i sitt eierseksjonssameie.

Styret kan sette høyere parkeringsavgift og parkeringsleie for eksterne leietakere sett opp mot leietakere fra de respektive sameierne.

Ladepunkt for elektriske kjøretøy anlegges i regi av styret. Leietaker av parkeringsplass kan bestille ladepunkt via skriftlig henvendelse til styret. Kostnader dekkes av leietaker.

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

15. Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter ikke utad for en annen sameiers andel av Garasjesameiets forpliktelser. Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn denne etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

16. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å vedta installasjon og foreta kamera/videoovervåking av Garasjeanlegget og dets tilknyttede uteområde. Bruken skal være rettet mot skadeverk, hærverk, forsøpling, og andre HMS-forhold. Hensikten skal både være prevensjon og oppfølging av eventuelle forhold som blir avdekket.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler, og retningslinjer.

17. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Referat stiftelsesmøte 11.02.2025 kl. 17.30 – opprettelse av garasjesameie

Deltakere: Nadir (TÅ), Remi (TÅ), (Umar TÅ), Osama (TÅ), Rolf (TL), Rikard (TL), David (TT), Abbas frem til kl. 18.17 (TT) og Per (TT)

Møtet hevet kl. 19.45

Referent: Nadir (TÅ)

1. gjennomgang av vedtektsutkast - endringer

- a. pkt. 3 avsnitt 1: «Garasjesameiet betaler sin andel basert på det arealet garasjesameiet bruker av festeavgiften for gnr. 99 bnr. 66 til Tokerudåsen boligsameie.»
- b. Pkt. 3 avsnitt 2: enighet om at riktig ordlyd er «sameierne»
- c. Pkt. 3 avsnitt 3: enighet om at ordlyden riktig ordlyd er «Garasjeanlegget er delt i tre avdelinger».
- d. Pkt. 5 avsnitt 1: enighet om at riktig ordlyd er «Den enkelte sameier har rett til bruk av 1/3 av parkeringsplassene i avdelingen for Parkeringsplasser, samt hele avdeling for rekreasjon og friluftsområde, jf. punkt 3.»
- e. Pkt. 5 avsnitt 2: «P» er riktig.
- f. Pkt. 5 avsnitt 2: enighet om at følgende tilføyelse til tekst inkluderes:
«Dette innebærer at styret må hensynta leietakernes parkeringsdisposisjoner både i leietakers eierseksjonssameie og i garasjesameiet, slik at de uten parkeringplass i sitt eierseksjonssameie blir prioritert for å imøtekomme underdekning.»
- g. Pkt. 5 avsnitt 2 tredje punktum: «sameierne» er riktig.
- h. Pkt. 5 siste avsnitt: «ev.» er riktig.
- i. Pkt. 6 avsnitt 1: «Sameierne» er riktig.
- j. Pkt. 6 avsnitt 2 siste punktum: «garasjesameiets» er riktig.
- k. Pkt. 6 avsnitt 3: «Sameierne» er riktig og «garasjesameiet» er riktig.
- l. Pkt. 7 avsnitt 1 og 2 slås sammen: det er enighet om følgende tekst

«Garasjesameiet skal ha et styre på 6 medlemmer. Styrets medlemmer skal velges som følger:

- a) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudlia Boligsameie
- b) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudåsen Boligsameie
- c) 2 medlemmer velges/utpekes av Tokerudtoppen Sameie»
- m. Pkt. 7 avsnitt 5: enighet om følgende tekst
«Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av garasjesameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører.»
- n. Pkt. 7 avsnitt 6: «sameiermøtet» er riktig.

- o. Pkt. 7 avsnitt 8: enighet om at følgende tekst gjelder:
«De som stemmer for et vedtak, må utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme».
 - p. Fra og med pkt. 8 til og med pkt. 18, med unntak av henvisning til forsikringsbestemmelse i punkt 14, er det enighet om å legge til grunn Tokerudåsens vedtatte vedtektssett.
- 2. korrekturlesing
 - a. Rikard vil korrekturlese alle endringer før stiftelse finner sted.
 - 3. Konstituering av styret
 - a. Valg av styret i garasjesameiet
 - i. Styremedlem 1 TÅ Nadir
 - ii. Styremedlem 2 TÅ Remi
 - iii. Styremedlem 1 TL Rolf
 - iv. Styremedlem 2 TL Rikard
 - v. Styremedlem 1 TT David
 - vi. Styremedlem 2 TT Per
 - 4. Valg av styreleder i garasjesameiets styre
 - a. Rolf foreslår Nadir til verv som styreleder
 - i. Nadir enstemmig valgt som styreleder.

Sign. (TÅ)

Sign. (TL)

Sign. (TT)

Kundeinformasjon		
Kunde: Tokerudlia Boligsameie .ID 90990155	Org.nr: 971285346	Antall husstander: 231

Kontaktinformasjon	
Styreleder/Kontaktperson: Alf-Erik Vollen Styreleder/Rikard Bakke (kontaktperson)	
Adresse: Postboks 6878 St. Olavs plass	
Postnummer: 0130	Poststed: OSLO
Telefon: + 47 900 44 079/ Rikard 98815298	vollen@advokatfirmavollen.no rikard.tokerudlia@gmail.com

Forretningsfører/fakturaadresse	
Navn: Tokerudlia Boligsameie	
Adresse: C/O PHM Forvaltning AS Gamle Drammens vei 40	
Postnummer: 1369	Poststed: Stabekk
Telefon:	E-post:

Avtalen omfatter	
☒ Kollektiv Telia Play box en stk.+ en TeliaBox ☒ Kollektiv F-1 Smart Wifi en stk. ☒ Kollektiv Flex Universal 100 Med TV-pakke 50 poeng ☒ Service og vedlikehold	☒ Bygging av FTTH nett ☒ Kollektiv Opptak ☒ Telia Personlig Service Full Pakke Alle kunder må ha CPE som støtter minimum kollektiv hastighet

Tilkoblingspunkt*
*Første fordelingspunkt på kabel innenfor Kundens eiendom (jfr. pkt. 3 i Standard Tjenestevilkår).

Anleggsadresser
Tokerudberget 1-21

Pris (inkl. mva.) og varighet		
Totalt vederlag pr. husstand pr. mnd.: kr 439,-	Avtalen gjelder fra: Leveranse	Avtaleperiode: 60 mnd.

Leveranse	
Avtalt dato for overlevering av beboerliste: Sendes til prosjektleder etter nærmere avtale	Estimert leveranse: Mai på innhold bygging av nett avtales nærmere

Ved undertegnelse bekrefter og aksepterer Kunden og Leverandøren følgende vilkår og betingelser; "Standard kontraktsvilkår for boligsammenslutninger", "Standard kontraktsvilkår for privatkunder" og "Standard tjenestevilkår". Vilkår er tilgjengelig på telia.no.

Telia Norge AS har eksklusiv rett til å inngå kollektiv avtale på digital-tv og bredbånd i Avtaleperioden.

Sted/dato: Oslo

Sted/dato: Oslo

Sted/dato: Oslo

Navn (Styreleder)
ALF ERIK VOLLEN

Navn (Sign. berettiget for kunde)
ELI HANSEN

For Telia Norge AS
BENT HELGE SKI

Avtale om kollektiv tjenesteleveranse

Endringsprotokoll

- Telia Personlig Service Full Pakke dvs. utlevering og oppkoplingshjelp for de som ønsker det.
- Nytt Fibernett bygges.
- Ny Smart Wifi sentral (F-1) verdi kr 49,- per mnd. uten ekstra kost for dere.
- Ny strømme dekoder for dere ikke egentlig kollektivt produkt. Verdi kr 49,- per mnd. Ingen kost for en stk. for dere.
- Større valgfrihet for beboerne med ny avtalestruktur Universal 100
- Avtaleutvidelse med 60 mnd. dvs. prolongering av dagens avtale.
- Fellesrom, styrerom, eventuelt vaktmesterkontor koples over til Fibernett må avtales

Om det finnes tilleggskundeforhold som er koplet til HFC nettet i dag så må de tas med på byggingen av FTTH nett og meldes entreprenør. F.eks styrerom/ utleierom må være med dersom det skal være TV/bredbånd der.

Disse bygges det også FTTH nett til uten kostnad for Tokerudlia Boligsameie gjelder innenfor samme bygningsmasse.

Det samme gjelder eventuelt andre tilkoplinger som ikke er avdekket enda.

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Tokerudlia Boligsameie ny Avtale Fleks Universal 100 2025

Unikt dokument Id:

7179859d-992a-41f5-a7ae-8a4f83fa5ea4

Dokument fingeravtrykk:

6311550a463096ffa6a581be0339467f357212ab91a088ed6437b38bfd9100c15c7ea633b58c47029
09bc0cad974d344dfd408a9f1315d11a4e8e0ea80dc47bf

Undertegnede



Alf Vollen

Styreleder

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

E-post: vollen@advokatfirmavollen.no

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP adresse: 109.74.185.180

Bekreftet med BankID: Alf-Erik Vollen
(1954-05-01)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-14 12:42:52 UTC



Rikard Bakke

Varamedlem

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

E-post: rikard.bakke@gmail.com

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP adresse: 84.211.253.132

Bekreftet med BankID: Rikard Bakke
(1973-09-26)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-14 12:52:45 UTC



Eli Hansen

styremedlem

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

E-post: eli.gravem.hansen@gmail.com

Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10
(smartphone)

IP adresse: 77.16.47.221

Bekreftet med BankID: Eli Gudveig
Gravem Hansen (1947-05-27)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-14 14:57:51 UTC



Bent Helge Ski

Telia (981929055)

E-post: bent-helge.ski@telia.no

Enhet: SFDC-Callout 63.0 on Unknown ()

IP adresse: 145.224.205.253

Bekreftet med logg inn

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-11 07:56:18 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2025-04-14 14:57:51 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel

2025-04-14 14:57:51 UTC

Hendelse med innsamlede revisjonsdato

Dokument ble signert av Eli Hansen (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon)
IP adresse: 77.16.47.221

2025-04-14 14:57:48 UTC

Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Eli Hansen (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon)
IP adresse: 130.176.182.50

2025-04-14 14:53:33 UTC

Dokument ble åpnet av (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 130.176.182.37

2025-04-14 12:52:45 UTC

Dokument ble signert av Rikard Bakke (rikard.bakke@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 84.211.253.132 - IP Lokasjon: Oslo, Norway

2025-04-14 12:52:43 UTC

Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Rikard Bakke (rikard.bakke@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 130.176.182.50

2025-04-14 12:44:58 UTC

Dokument ble åpnet av (rikard.tokerudlia@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.7049.83 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon)
IP adresse: 130.176.182.12

2025-04-14 12:42:52 UTC

Dokument ble signert av Alf Vollen (vollen@advokatfirmavollen.no)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 109.74.185.180 - IP Lokasjon: Oslo, Norway

2025-04-14 12:42:51 UTC

Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Alf Vollen (vollen@advokatfirmavollen.no)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 130.176.182.51

2025-04-14 12:42:11 UTC

Dokument ble åpnet av Alf Vollen (vollen@advokatfirmavollen.no)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 130.176.182.44

2025-04-11 13:36:25 UTC

Dokument ble gjennomgått av Rikard Bakke (rikard.bakke@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.7049.53 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon)
IP adresse: 46.15.9.195 - IP Lokasjon: Oslo, Norway

2025-04-11 13:36:19 UTC

Dokument ble åpnet av Rikard Bakke (rikard.bakke@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.7049.53 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon)
IP adresse: 130.176.182.37

2025-04-11 08:01:24 UTC

Dokument ble gjennomgått av Eli Hansen (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon)
IP adresse: 77.16.47.221



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

2025-04-11 08:00:54 UTC Dokument ble åpnet av Eli Hansen (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon)
IP adresse: 130.176.182.12

2025-04-11 07:56:23 UTC Dokument ble sendt til Eli Hansen (eli.gravem.hansen@gmail.com)
Enhet: ()

2025-04-11 07:56:22 UTC Dokument ble sendt til Alf Vollen (vollen@advokatfirmavollen.no)
Enhet: ()

2025-04-11 07:56:21 UTC Dokument ble sendt til Rikard Bakke (rikard.bakke@gmail.com)
Enhet: ()

2025-04-11 07:56:20 UTC Dokument ble forseglest av Bent Helge Ski (bent-helge.ski@telia.no)
Enhet: ()

2025-04-11 07:56:18 UTC Dokument ble signert av Bent Helge Ski (bent-helge.ski@telia.no)
Enhet: SFDC-Callout 63.0 on Unknown ()
IP adresse: 145.224.205.253

2025-04-11 07:56:18 UTC Dokument ble opprettet av Bent Helge Ski (bent-helge.ski@telia.no)
Enhet: SFDC-Callout 63.0 on Unknown ()
IP adresse: 145.224.205.253



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

VEDTEKTER FOR TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

Org.nr 971 285 346

Vedtekter for Tokerudlia sameie sist vedtatt på årsmøte 4. juni 2024.
Tidligere vedtekter ble vedtatt i 1985, endret bl.a. i årsmøte 29. april 1999 og i årsmøte 26. april 2022.

1. NAVN. HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tokerudlia boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. april 1985 etter omgjøring fra borettslag.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 231 eierseksjoner, alle regulert med bolig som formål og er fordelt på tre (3) boligblokker beliggende på festet tomt, gnr. 99, bnr. 65 i Oslo, med Oslo kommune som grunneier. Festekontrakt inngått mellom Oslo kommune og Tokerudlia borettslag omfatter 22 300 kvm og er overtatt av Tokerudlia boligsameie som ny fester på samme vilkår. Adresse: Tokerudberget 1-21.
- (2) Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet bestående av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler.
- (3) Hver bolig har bruksrett til en egen bod. De seksjoner som tidligere har betalt innskudd for parkeringsplass disponerer hver sin parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Øvrige seksjoner kan ha parkeringsrett etter avtale med sameiet.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler m.v. tilhørende sameiet til beste for eiere og brukere av seksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner

2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-3 Meldeplikt ved eierskifte og utleie

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn og kontaktinformasjon, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

- (1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.
- (2) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet.
- (5) Endring av utvendige farger samt øvrige bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret.
- (6) Parkering i sameiets garasje
Bare de seksjonseiere som har betalt innskudd/vederlag for parkeringsplass har en rett til å parkere i garasjen. Øvrige seksjonseiere kan parkere på fellesareal etter avtale med sameiets styre. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har årsmøtets fullmakt til å ilegge gebyrer ved ureglementert parkering i garasjen.
Fremleie av garasjeplass er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet.
- (7) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i på sameiets tomt. Det avfall som ikke kan deponeres i containerne plikter den enkelte seksjonseier selv å bringe til kommunal mottaksstasjon for avfall.
- (8) Sameiet har tillatelse til kameraovervåking i sameiets fellesarealer.
- (9) Det er forbudt å sette opp parabolantennar i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) Sameiet arbeider for etablering av en felles infrastruktur for lading av el-biler.
- (2) Kostnader til etablering av individuelle ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4. VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe

for de andre seksjonseierne.

- (2) Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som
 - a) inventar,
 - b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, servanter og armaturer
 - c) apparatur, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og balkongdører samt ytterdører.
 - j) Ringeklokke ved seksjonens ytterdør
 - k) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
 - l) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
 - m) Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av fellesarealer tillagt den enkelte seksjon, for eksempel bod på balkong/terrasse.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (6) Før arbeid med rehabilitering av våtromssoner som bad/dusjrom og kjøkken (inkludert utskifting av sluk) skal seksjonseier gi skriftlig beskrivelse av arbeidet til styret samt oppgi navn på utførende håndverker/firma. Etter at arbeidet er utført skal seksjonseier legge frem dokumentasjon for hvilket arbeid som er utført og at det er utført fagmessig. (Samsvarserklæring/FDV fra firmaet).
- (7) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter at man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
- (9) Seksjonseieren er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5- 2 anvendes.

- (11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varslings vedtak å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- (12) Seksjonseiere med uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten etter søknad til styret og styrets skriftlige godkjenning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av ytterdører til boligseksjonene.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler og avløpsrør i baderomsgulv.
- (5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.
- (6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

- (1) En seksjonseier har rett til innvendige endringer/ombygning av egen seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.
- (2) Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke om ombygging krever godkjenning av bygningsmyndighetene og i tilfelle søke om dette. I slike tilfeller skal det også søkes om godkjenning fra styret i sameiet.
- (3) Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til ventilasjonssystemet.. Det skal kun benyttes kjøkkenvifte med kullfilter el.l.
- (4) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette kapittel i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp.
- (3) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik: 60 % av felleskostnadene skal fordeles likt mellom 231 seksjoner og de øvrige 40 % etter sameierbrøken.
- (4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den første i hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret gjennom budsjett. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (6) For seksjoner som har bruksrett til parkeringsplass på grunnlag av innskudd, eventuelt også etter avtale med sameiet, betales det et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass fastsatt av styret.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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 når tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, presisert i pkt. 5-1, 3. ledd.

6. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostnader, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. MISLIGHOLD M.M.

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret - uten forutgående advarsel - kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

8-2 Ordinært årsmøte

- (1) 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.
- (2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-3 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. Pkt. 8-2, andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

8-4 Innkalling til årsmøte

- (1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere som har akseptert elektronisk kommunikasjon. Elles skjer innkalling pr vanlig post.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som fremgår av vedtektene. Valgkomiteens innstilling bør tas med i innkallingen.

8-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett
5. Valg av styremedlemmer
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-6 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

8-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(3) En seksjonseier kan møte med fullmakt. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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.

8-8 Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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 eierseksjonslovens §§ [38](#) og [39](#) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens [§ 20 annet ledd](#) annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

8-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

8-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

8-13 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 én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

- (2) Protokollen skal redegjøre for hvor mange som er til stede, og eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.
- (3) 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.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styrets sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Av hensyn til kontinuitet bør ikke alle styremedlemmer ha samme funksjonstid ved valg. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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 vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9-3 Styremøter

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Varamedlemmer mottar innkalling og protokoll fra styremøter. Varamedlemmer kan møte i styremøte.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) 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.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

9-4 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak

kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9-6 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

9-7 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

10. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

10-1 Ugildhet

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

10-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører 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.

11. TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Garasjesameiet, som eies av Tokerudtoppen, Tokerudåsen og Tokerudlia sameie med like store andeler har en driftskomite bestående av like mange representanter fra hvert av sameiene, med minimum en fra hvert sameie.

12. HUSDYRHOLD

Husdyr ut over et antall på to (2) kan ikke anskaffes uten etter skriftlig samtykke fra styret. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt. Reptiler, herunder slanger, er ikke tillatt holdt som husdyr i sameiet. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

13. FORSIKRING OG EGENANDELER VED SKADER

- (1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
- (2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.
- (3) For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

- (4) Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

14.FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leil.nr.:

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet,
men bare én kan stemme for seksjonen.

Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig.

Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir
(navn)

fullmakt til å møte på årsmøtet i

den

Leilighetsnummer:

.....
(underskrift)

VEDTEKTER FOR TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 29. april 1999 med siste endring i årsmøte 27. august 2019 og i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni, 2017, nr. 65.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR, OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Tokerudlia boligsameie (heretter sameiet) består av 231 eierseksjoner fordelt på tre (3) boligblokker beliggende på festet tomt, gnr. 99, bnr. 65, med Oslo kommune som grunneier. Festecontrakt inngått mellom Oslo kommune og Tokerudlia borettslag omfatter 22 300 kvm og er overtatt av Tokerudlia boligsameie som ny fester på samme vilkår. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av sameiet.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIE OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har overtatt sin seksjon i henhold til eierseksjonsloven. For hver seksjon er det fastsatt en seksjonseierbrøk basert på de enkelte leilighetenes obligasjonsinnskudd i Tokerudlia borettslag. Garasjer og boder omfattes ikke av seksjoneringen, men fordeles av sameiets styre mellom de enkelte seksjonseierne.

Ifølge § 23 i lov om eierseksjoner kan ingen eie flere enn to (2) seksjoner i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie, og pantsettelse med den begrensning som er fastsatt i det etterfølgende. Ved utleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Gjentatte brudd på husordensreglene eller vedtekter ansees som vesentlig mislighold.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Seksjonene kan bare brukes til beboelse og ikke til ervervsformål med mindre styret har gitt dispensasjon. Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. 60% av fellesutgiftene skal fordeles likt mellom 231 seksjoner og de øvrige 40% etter sameiebrøk / arealbrøk.

Fellesutgifter etter vedtatt budsjett fordeles over 12 måneder og forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet innen den 1. i hver måned. Unnlatelse av å betale fellesutgifter ansees som mislighold. Unnlatelse av å betale fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold og har til følge rettslig inkasso uten ytterligere varsel.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten kan gjøres gjeldende i henhold til eierseksjonslovens § 31.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, og tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og balkongdører, samt ytterdør
- j) ringeklokke ved seksjonens ytterdør

Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold og reparasjon / utskifting av fellesareal tillagt den enkelte seksjon, for eksempel bod på balkong / terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer, og ytterdører, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel forårsaket av uvær, innbrudd, eller hærverk.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Rehabilitering av våtromssoner som bad / dusjrom og kjøkken (inkludert utskifting av sluk) skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromssertifikat. Seksjonseier skal ved slikt arbeid fremvise dokumentasjon som bekrefter dette. Brudd på disse forskrifter kan medføre erstatningsansvar for seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, eller rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også renner og sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Seksjonseiere med tilleggsdel i form av uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk, eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utearealet skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til ventilasjonssystemet. Seksjonseier som skal bytte ut kjøkkenvifte over komfyren gjøres spesielt oppmerksom på at viften ikke på noen måte kobles til felles luftekanal som går gjennom kjøkkenet. Det skal kun anvendes vifte med kullfilter eller tilsvarende.

Seksjonseier plikter å følge oppsatt skiltnorm for postkasse og ringeklokke. Postkasse og ringeklokke skal kun inneha skilt som etter styrets anvisning er tilpasset dem.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier som skal foreta endringer med boligen, dens utstyr, eller dens originale innredning skal på forhånd melde dette til styret.

Skal det settes opp parabolantenn eller lignende på eiendommen må en ha skriftlig samtykke fra styret, som også vil informere om hvordan montasje skal foregå. De skal ikke monteres på yttervegg eller slik at de stikker utenfor skillevegg. Seksjonseier / beboer plikter å flytte parabolantennen hvis styret påpeker feil montering / plassering.

Etter befaring / inspeksjon utført av et styremedlem, eller noen som styret bemyndiger, i en av boligsameiets leiligheter skal det senest innen tre (3) uker foreligge en rapport om saken i to (2) eksemplarer, et til seksjonseier og et til styret.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne. Seksjonseier / leietaker plikter å rette seg etter pålegg når styret avdekker og påpeker feil.

Ved skader som er seksjonseierens ansvar, men likevel dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg, og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostnader, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG UMLEIE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie plikter seksjonseieren å holde styret orientert om sin adresse og hvem som bebor seksjonen. Brudd på denne bestemmelsen ansees som mislighold (jfr. § 2, femte avsnitt, siste setning og § 16, første avsnitt).

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 5–9 medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité på 3 medlemmer som hvert år fremmer forslag overfor årsmøtet til valg som etter vedtektene skal foretas.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer, og valgkomité skal hvert år velges på det ordinære årsmøtet. Styremedlemmene velges for to (2) år, men slik at halvparten av medlemmene velges hvert år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. For å komme på tur velges første gang halvparten av styremedlemmene for ett år mens den andre halvparten velges for to år. Styreleder velges særskilt og kan velges eksternt. Til styret for øvrig kan bare seksjonseiere og deres ektefelle/samboere velges.

Om styrets leder fratrer skal valgkomitéen sørge for at en ny leder blir valgt. Valgkomitéens forslag legges frem for ekstraordinært årsmøte.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

Styret har fullmakt til å opptre på vegne av seksjonseierne innenfor sameiets formål. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner som oppgave å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av lederen og et styremedlem i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører og vaktmester.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det regelmessig avholdes styremøter og så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Vedtak av styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt en nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal også underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Varamedlemmer i styret mottar møteinnkalling til og referat fra styremøter. De har møte- og uttalerett på styremøter, men kun stemmerett når de møter for styremedlem(mer) som har forfall.

§ 10

ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av seksjonseierne skriftlig krever det og skriftlig innmelder hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte (8) dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med senest fem (5) dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet. Innkallelsen skal angi dagsorden og sakene som skal behandles.

Styrets årsberetning og revidert regnskap, samt kopi av revisjonsrapporten og valgkomitéens innstilling, skal sendes ut sammen med innkallingen til det ordinære årsmøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjon eller disse vedtektene må vedtas med minst totredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal sendes skriftlig (pr. brev eller epost) til styret senest 15. februar.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter, eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve det.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- ✓ Konstituering
- ✓ Styrets årsberetning
- ✓ Årsregnskap
- ✓ Budsjett
- ✓ Valg av styremedlemmer
- ✓ Valg av revisor
- ✓ Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
- ✓ Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver å være seksjonseier). Med de unntak som følger av lover eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende seksjonseiere. Protokollen skal videre holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- ✓ Ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- ✓ Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- ✓ Salg, kjøp, bortleie, eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- ✓ Endring av sameiets vedtekter
- ✓ Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- ✓ Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet
- ✓ Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13

DELTAGELSE PÅ ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. En seksjonseier kan møte med en fullmakt fra en annen seksjonseier og har som følge av denne fullmakten en stemme i tillegg til sin egen stemme som seksjonseier. Med mindre annet fremgår ansees fullmakten å gjelde førstkommande årsmøte. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Foruten seksjonseieren har husstandsmedlemmer møte og talerett.

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.

Med mindre det åpenbart er unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall, plikter styreleder og forretningsfører å være til stede på årsmøtet. Revisor har også rett til være til stede på årsmøtet.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha en statsautorisert revisor til å revidere sameiets regnskap. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER / VAKTMESTER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører, vaktmester, og andre funksjoner, samt gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 16

MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks (6) måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

UTKASTELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fraflytting av seksjon etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom det søkes om endringer av betydning for de øvrige seksjonseiere skal styret forelegge spørsmålet til avgjørelse på årsmøtet.

§ 19

GARASJEPLASS

Ved fremtidig omsetning av seksjonen plikter ny eier å kjøpe garasje plass etter styrets anvisning. Selger plikter å gjøre kjøper oppmerksom på dette.

Hver eierseksjon er tilknyttet en nummerert garasje plass i felles garasjeanlegg. Seksjonseier skal kun disponere denne plassen. Til hver garasje plass kan det maksimalt kjøpes to (2) magnetbrikker og én (1) fjernkontroll. Ved behov for ytterligere parkeringsplass har seksjonseier mulighet til å leie plass av andre seksjonseiere i sameiet, eventuelt i garasjeanlegget til Tokerudberget garasjesameie.

Videre gjelder følgende regler for bruk av anlegget:

1. Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering. Det er imidlertid tillatt å lagre maksimalt fire (4) dekk m/felg på hver parkeringsplass.
2. Det skal parkeres hensynsfullt innenfor oppmerket område. Biler som parkerer inntil betongvegg må parkere med bilens høyre side vendt mot betongveggen.
3. Garasjeplassen skal holdes fri for søppel. Dersom dette ikke overholdes kan styret pålegge seksjonseier å rydde opp. Pålegg om opprydding skal skje skriftlig. Blir ikke pålegget fulgt vil styret iverksette opprydding for seksjonseiers regning og risiko.
4. Det er ikke lov til å la bilen stå og gå på tomgang i garasjeanlegget.
5. Vask og reparasjon av bil skal ikke forekomme i garasjeanlegget. Ved søling av kjemikalier plikter seksjonseier og leietaker å rydde opp etter seg.
6. Garasjeport og dører skal være forsvarlig låst. Barn og uvedkommende skal ikke gis adgang til garasjeanlegget.
7. Fremleie av garasje plass er kun tillatt til seksjonseier samt leietaker i sameiet. Utleier står ansvarlig for nøkkelbrikke(r) og fjernkontroll samt orden på parkeringsplassen.

§ 20

TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Garasjesameiet har en driftskomiteé bestående av like mange representanter fra hvert av sameiene, med minimum én fra hvert.

§ 21

HUSDYRHOLD

Husdyr utover et antall på to (2) kan ikke anskaffes uten etter skriftlig samtykke fra styret. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt. Reptiler, herunder slanger, er ikke tillatt holdt som husdyr i sameiet.

§ 22

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 23

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni, 2017, nr. 65.

HUSORDENSREGLER **FOR TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE**

1

GYLDIGHET

Husordensreglen gjelder for alle sameiere i Tokerudlia boligsameie og for enhver som hører til sameierens husstand samt leietakere, besøkende eller andre som gis adgang til leiligheten/ sameiets areal.

Leietakere eller andre som har adgang til leiligheten skal av eier/utleier gjøres kjent med sameiets vedtekter, husordensregler, ordensregler for fellesgarasjen, regler for oppgangstillitsvalgte og eventuelle andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Husordensreglene gjelder også så langt de passer for besøkende, og særlig bestemmelsene om nattero, orden, bruk av motorkjøretøy og parkering. Enhver beboer som har besøk, skal påse at de besøkende følger gjeldende regler. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som fellesantenne etc. For øvrig er meldinger fra styret til beboerne å anse som midlertidige husordensregler.

2

ANSVAR

Sameieren må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller Tokerudlias sameies eiendom. Utgifter som sameiet blir påført som følge av brudd på husordensreglene og ordensreglene for fellesgarasjen eller annen mangel på aktsomhet, må den ansvarlige dekke.

3

RENHOLD, ORDEN OG SIKKERHET

Trapper og oppganger

- Sameiet har tilsatt eget rengjøringsbyrå til å sørge for vask av trapper, ganger og fellesrom i oppgangen i henhold til kontrakt.
- Beboer plikter å holde inngangsdørene til oppgangen og kjelleren lukket og låst til enhver tid.
- Av hensyn til renhold og sikkerhet, skal sykler, ski, kjelker, handlevogn og lignende ikke plasseres i felles kjellerrom, trapperom eller gangbrøer. Barnevogn skal settes på opphøyet platå i inngangspartiet. Det samme gjelder gåstoler / rullatorer og rullestoler.
- Sykler skal plasseres ute i stativer eller i sykkelrom. Sykkelrommet skal også kunne benyttes til annet sportsutstyr forutsatt at man i oppgangen er enige om dette.
- Sykling og bruk av rulleskøyter eller lignende i gangene er strengt forbudt.
- Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal ikke settes i noen fellesareal/ område ute eller inne. Større kasserte gjenstander kastes i container når det er anledning til det.
- Røyking og bruk av bart lys er forbudt i alle trapper og ganger.
- Det er forbudt å lufte gjennom entredørene.
- Det er ikke anledning til å sette fra seg sko, skohyller eller andre former for hyller/skap i oppgang utenfor seksjonseiers dør.

Kjellerboder

Det er seksjonseier som er ansvarlig for at kjellerboden til enhver tid er rengjort, i orden og låst. Avfall, søppel eller annet som kan forårsake fare eller ulempe for andre eller andres eiendom, skal ikke opbevares i kjellerboden. Det er forbudt å opbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet som er i strid med brannvesenets forskrifter. Røyking, sveising, lodding og bruk av bart lys, ild, primus eller gassapparat og lignende er forbudt i kjeller og kjellerboder. Unødvendig opphold i kjeller eller boder er forbudt.

Skadedyr

Oppdager seksjonseier skadedyr i leilighet eller tilhørende område, skal det straks meldes fra til styret. Seksjonseier pålegges dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene. Styret kan være behjelpelig med kontakt med offisielt godkjent skadedyrfirma men seksjonseier må svare for eventuelle kostnader.

Søppelnedkast

Det er innført kildesortering i Oslo. Tokerudlia boligsameie ble innlemmet i ordningen 1. november 2011. Matavfall skal sorteres i grønn pose og plastavfall skal sorteres i blå pose. Restavfall skal sorteres i handleposer som skiller seg klart fra de grønne og blå posene. Hver pose skal knyttes med to knuter. Alt avfall som kastes i søppelsjakten i oppgangene skal pakkes inn slik at man helt unngår lukt ved og i nedkastet. Pakkene må være slik at de ikke setter seg fast i sjakten eller går i oppløsning i oppsamlingsrommet. Sjaktdåpningene skal holdes lukket og låst og kasting skal kun foregå mellom kl. 07.00 og 22.00.

Glass- og metallemballasje kastes ikke i sjakten men i egen container plassert ved innkjøringen til boligsameiets område. Papir (aviser, blader, papp, melkekartonger etc.) kastes i containere inne på området.

E - avfall som lyspærer, lysrør, batterier og småelektriske apparater skal leveres på returpunkter. Giftstoffer, kjemikalier og brannfarlige stoffer som bensin, maling, lakk, løsningsmidler, polish eller kluter og annet som er gjennomtrasket av slike stoffer er å betrakte som farlig avfall og skal ikke kastes i sjakten, men leveres på oppsatte miljø og gjenbruksstasjoner.

Det vises for øvrig til mer detaljerte sorteringsregler fra Oslo kommune.

Vannkraner, avløp og lekkasjer

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, skal pakkes om eller skiftes så snart slike feil oppstår. Lekkasjer fra rør eller avløp skal utbedres umiddelbart. I tillegg skal vaktmester alltid varsles i slike tilfeller.

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

Oppvask og vaskemaskiner skal kun tilkobles kaldt vann.

Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk på terrasser og verandaer ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader og sjenerende vannavrenning hos naboene.

4

TØR KING OG LUFTING AV TØY

Terrasser og verandaer skal ikke brukes til banking og risting av sengetøy, tepper, møbler etc.

Tørrking av tøy på åpne terrasser og verandaer er ikke tillatt på dager før søn- og helligdager mellom kl.1900 og til neste virkedags morgen og må ellers skje uten sjenanse for naboene.

5

BRUK AV UTEAREAL

I sin bruk av ute areal plikter brukerne å verne om trær, plener, gjerder og lekeutstyr etc. Det er ikke tillatt å kaste avfall på området.

Kasting av ball og annet mot husenes fasader er forbudt. Den som volder skade ved hærverk, er økonomisk ansvarlig for reparasjon og rengjøring i den forbindelse.

Grilling på terrasser og verandaer krever at det utvises ekstra aktsomhet og hensynsfullhet. Det er forbudt å grille med åpen varme på terrasser og verandaer.

6

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. På søn- og helligdager skal det være ro til kl. 10.00. Musikk, radio, tv og musikkinstrumenter skal ikke brukes så høyt at det sjenerer naboer. Fylling av badevann må ikke foregå når det skal være ro. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 skal det tas hensyn til naboene ved å dempe musikk, radio og tv. Støyende adferd må unngås.

Ved større selskapelighet skal naboene varsles på forhånd.

Musikkøving må ikke finne sted etter kl. 2100. Sang og musikkøvelse må ikke drives i leiligheten i mer enn tre timer daglig. Musikkundervisning må ikke drives uten etter avtale med styret.

Banking, boring, saging eller annet støyende arbeid er kun tillatt til følgende tider:

Mandag-fredag i tiden kl. 07.00 til kl. 21.00

Lørdag i tiden kl. 10.00 til kl. 17.00

Søndager og helligdager skal være fri for støyende arbeid.

Ved oppussing som medfører støyende arbeid, skal naboene varsles på forhånd.

7

HUSDYRHOLD

Det vises til vedtektenes § 21 om husdyrhold. For øvrig gjelder at dyret ikke må holdes i leiligheten slik at det generer sameiet og/eller andre beboere. På boligsameiets områder skal alle hunder og katter holdes i bånd. Dyr skal ikke luftes på eller i nærheten av lekeplasser. Ekskrementer skal dyreholder straks fjerne. Dyr som generer naboer ved støy, lukt, truende eller farlig opptreden, tillates ikke. Brudd på disse betingelsene medfører at dyr kan kreves fjernet.

MOTORKJØRETØY OG PARKERING

Når det gjelder anskaffelse og bruk av bil og garasje gjelder § 19 i vedtektene og ordensreglene for motorkjøretøy og parkering pkt. 8.

Parkering og kjøring på gangveier og lekeplasser er forbudt enten det er med bil, motorsykkel, moped eller scooter.

Unntatt fra forbudet er syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av tunge kolli så lenge det ikke er til hinder for annen trafikk. Ved parkering på sameiets område utover 15 minutter, må seksjonseier anskaffe parkeringstillatelse fra styret/vaktmester. Parkeringstillatelsen legges synlig i bilvinduet. Parkering inne på området for bevegelseshemmede med synlig og gyldig dokumentasjon er en time.

KLAGER OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

Klaging i form av bankelyder eller annen uro er ikke tillatt.

Henvendelser til styret i anledning av brudd på vedtektene eller husordensreglene skal skje skriftlig og med kopi til den som påklages. Klagen kan eventuelt sendes via oppgangstillitsmannen.

Anonyme eller muntlige klager behandles ikke.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5111 * OSLO 1

KA/OK.

KOPI

Oslo, den 7.2.1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99. bnr. 19. Tokerudberget 13 - 21. Felt E
Bolkk 14.

Journalnr.

70/1821
Avsluttende synsforretning
24.1.1973.

Nybygg

Boligblokk

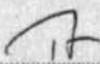
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

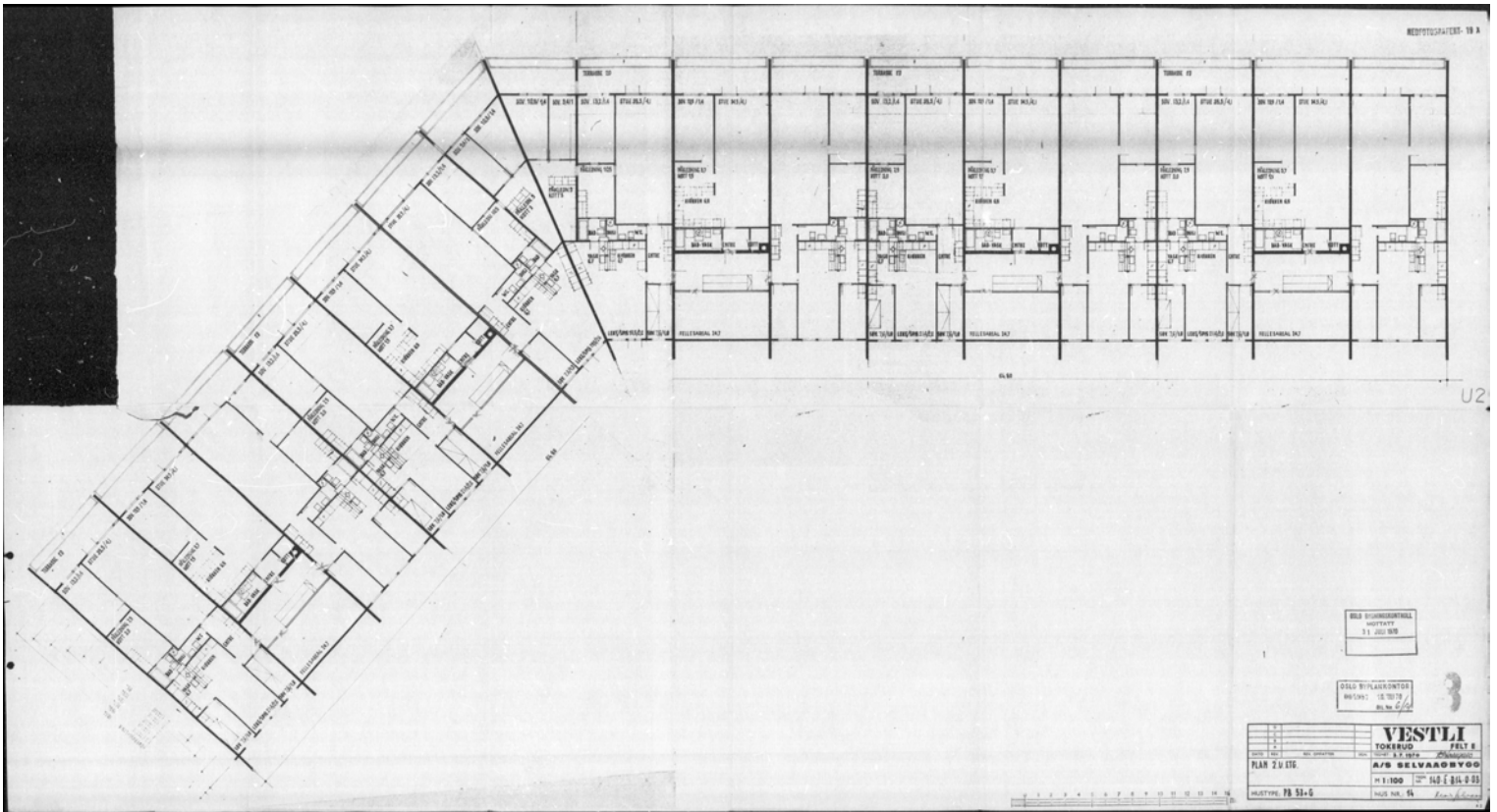
Overingeniør. Oscar Semb, Holmenveien 19. Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

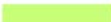
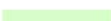

XXXXXX
Overingeniør.
Kr. Andersen.

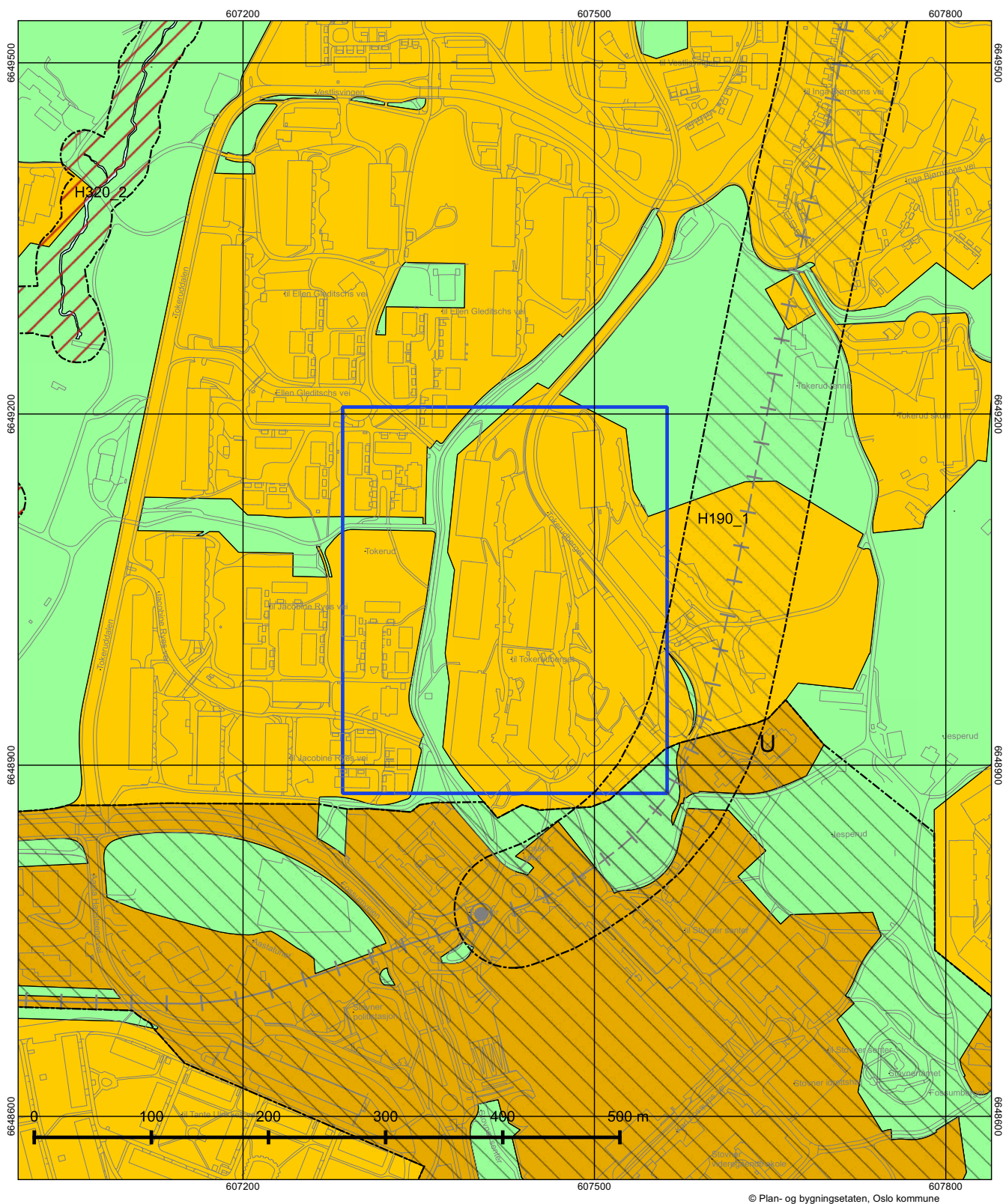
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel



Oslo

Dato: 18.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153393/86527110

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Adresse

Tokerudberget 15, 0986 OSLO

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264263

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80659148

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

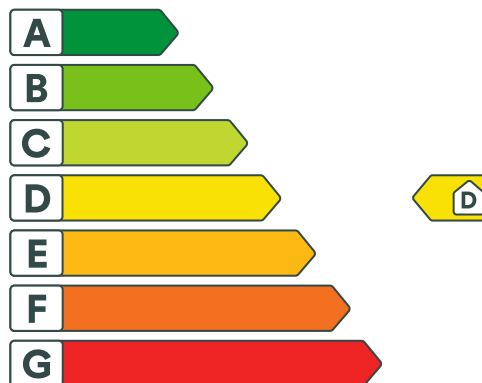
65

Seksjonsnummer

152

Bruksenhetsnummer

U0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

172,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

172,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 992 kWh



Tokerudberget 15, 0986 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tokerudberget 15, 0986 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Tokerudberget 15 - Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stovner Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	17 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	9 min 3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

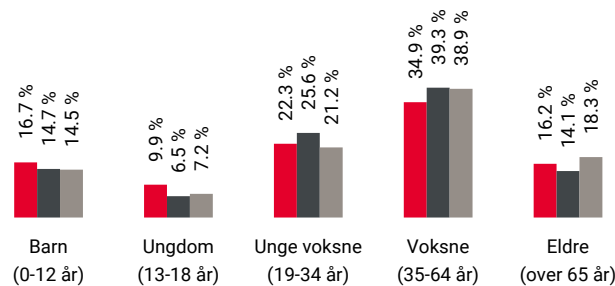
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Stovner	3 min
Coop Extra Stovner	3 min
Post i butikk	0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



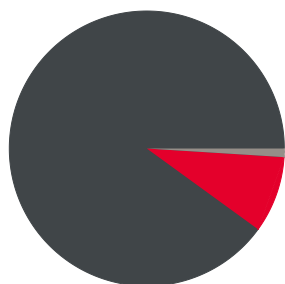
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Tokerudåsen ballbane	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Jesperudjordet	6 min	🚶
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km	
🚴	Stovner Trimsenter	3 min	🚶
🚴	STOLT Rommen	15 min	🚶

Boligmasse



■ 9% rekkehus
■ 90% blokk
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stovner Senter

3 min 🚶



Vitusapotek Stovner

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



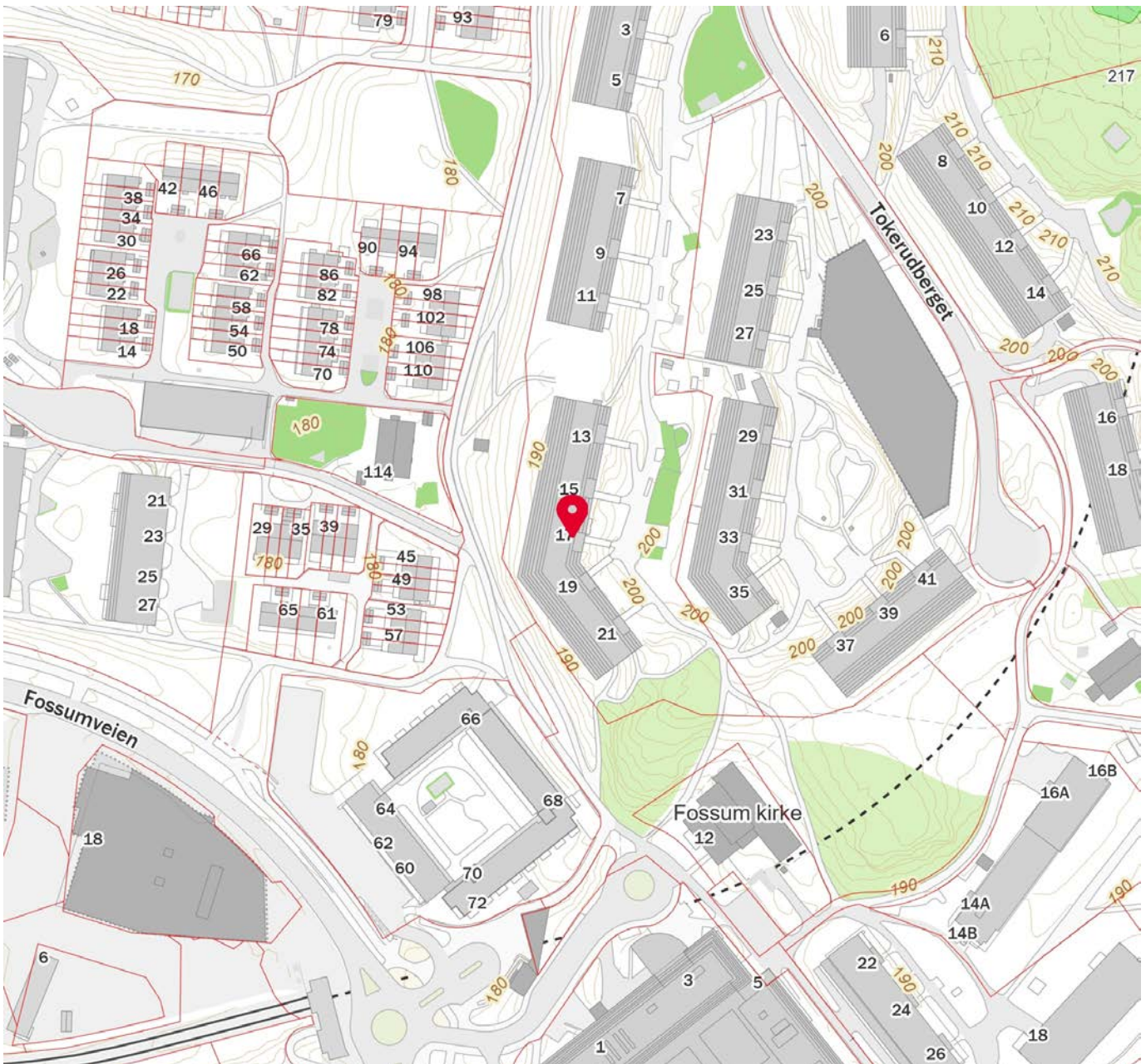
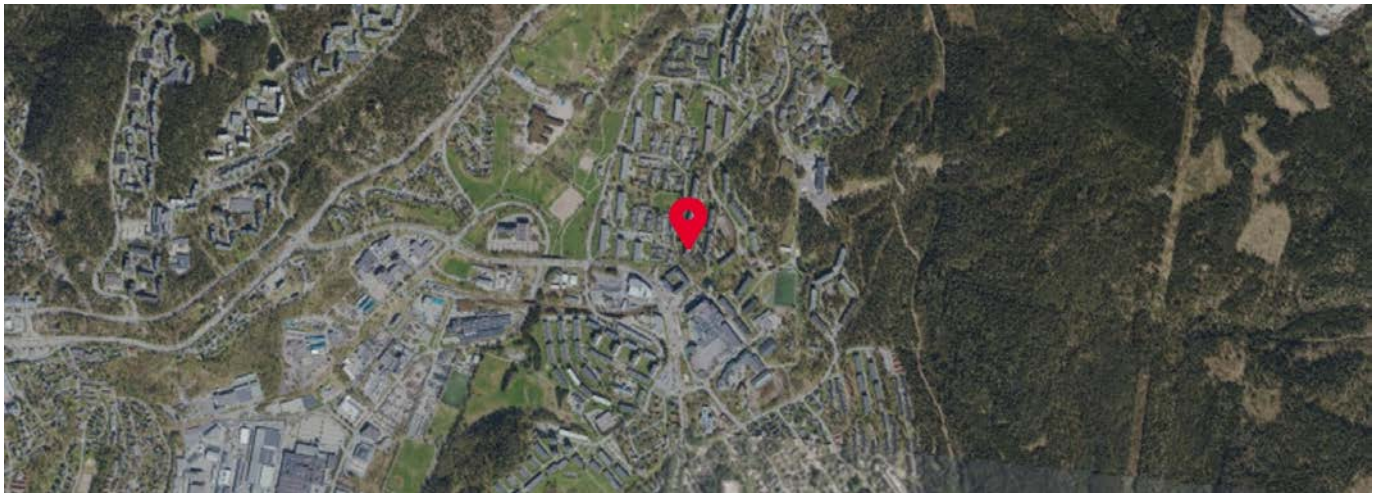
0%

47%

■ Vestlisle/ta/Tokerudberget
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Tokerudberget 15
0986 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jøran Sørheim

Oppdragsnummer:

Telefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre