

The image shows a bright, spacious dining room. In the center is a dark wood dining table surrounded by four upholstered chairs with a floral pattern. A crystal chandelier hangs above the table. To the left, a large window with multiple panes offers a view of a snowy outdoor area and neighboring buildings. A small side table with a lamp stands near the window. In the background, a tall mirror is mounted on the wall, and a doorway leads to another room. To the right, a dark wood arched shelving unit is visible. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Tokerudberget 8, 0986 OSLO

**Gjennomgående 4-R leilighet med
moderniseringsbehov | 2
balkonger | Parkering i
garasjeanlegg**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Adrian Gjerlaugsen

Mobil 908 44 887

E-post adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 196 643,-
Omkostn.: Kr 106 290,-
Total ink omk.: Kr 4 302 933,-
Felleskostn.: Kr 5 680,-
Årlig festeavgift: Kr 448 726,-
Selger: Terje Kvernes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 118/121 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 69
Snr. 75
Oppdragsnr.: 1008260004

Ditt nye hjem?

Velkommen til en flott leilighet i Tokerudberget, Oslo! Denne 4-roms leiligheten ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til servicetilbud, skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på fine turmuligheter og en hyggelig atmosfære.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med et bruksareal på 118 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom. Balkongene på 9,2 m² og 13,3 m² gir gode muligheter for utendørs avslapning. Det følger med en kjellerbod på 3 m² og garasjeplass i felles anlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 121 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 118 kvm

BRA-e: 3 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,6m².

Bod er merket med nr.1U3.

Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

Balkongene er målt til 9,2m² og 13,3 m² og er avrundet til 22 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil i felles anlegg.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som benevnes i rapporten.

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".

Leiligheten er målt til 116,5m² og er avrundet til 117m².

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt med velstelte grøntområder, asfalterte gangveier og lekeareal.

Årlig festeavgift

Kr 448 726

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 1974.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Fstekontrakt datert

09.12.1974.

Beliggenhet

Tokerudberget 8 ligger i et attraktivt område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget er kjent for sin hyggelige atmosfære og gode naboskap, med høflige naboer og en opplevd trygghet på 80 av 100.

Området har et meget bra kollektivtilbud med nærhet til både tog og t-bane. Stovner T-banestasjon ligger kun 8 minutters gange unna, og Grorud stasjon er tilgjengelig på 9 minutter med bil. For de som pendler til Oslo sentrum, er det 22 minutter med bil til Oslo S, og Oslo Gardermoen kan nås på 30 minutter.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Vestli skole som ligger 13 minutters gange unna, og Tokerud skole som kun er 6 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Tokerudåsen og Tokerudtoppen barnehage, begge innen 5 minutters gangavstand.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Meny og Coop Extra på Stovner, begge innen 7 minutters gangavstand. Stovner Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger også kun 7 minutter unna.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 93 av 100. Det finnes også flere sportsfasiliteter, inkludert Tokerudberget balløkke og Tokerudåsen ballbane, som ligger henholdsvis 2 og 4 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området rundt er hovedsakelig preget av blokk- og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Vestli er et barnevennlig område med god tilgang til barnehager og skoler. Vestli skole og Stovner skole er de nærmeste barneskolene, mens Tokerud skole fungerer som lokal ungdomsskole. Stovner videregående skole ligger i nærområdet og tilbyr et bredt utdanningstilbud. Bydelen har flere barnehager med gode pedagogiske rammer, og området er tilrettelagt for en trygg og aktiv oppvekst gjennom lekeplasser, idrettsanlegg og nærhet til grøntområder

Offentlig kommunikasjon

T-banestasjonen ligger kun få minutters gange unna. Linje 4 og 5 gir direkte forbindelse til Oslo sentrum via blant annet Storo, Tøyen og Ringen, med hyppige avganger og en reisetid på under 30 minutter. Området har også gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset, 67 til Økern og Lørenskog, samt linje 120 til Nesåsen. Med bil er det enkel adkomst til både riksvei 4 og Østre Aker vei med videre forbindelse til E6. Avstanden til Oslo sentrum er ca. 12 km, med en kjøretid på rundt 13 minutter.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) som i hovedsak er relatert til byggets og installasjonenes alder samt normal slitasje. Dette gjelder blant annet:

- Vinduer og balkongdører med oppbrukt levetid, trekk og slitasje. Utsifting eller oppgradering må påregnes.
- Innvendige overflater med slitasje, hvor oppgradering bør vurderes.
- Etasjeskiller/gulv med målte høydeforskjeller, innenfor det som kan forventes for byggets alder.
- Innvendige dører som enkelte steder tar i karm og bør justeres.

- Bad fra 1999, hvor overflater, membran og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke påvist fuktskader, men oppgradering må påregnes på sikt. Bruk av dusjkabinett anbefales.
- Kjøkkeninnredning med slitasje på hengsler og skinner.
- Vann- og avløpsrør, hvor deler av anlegget er av eldre dato og har passert halv levetid.
- Varmekabler på bad med feilkode på termostat, som indikerer mulig feil på føler eller styring.
- Andre forhold, herunder observasjon av maur i sluk på bad, hvor videre vurdering anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Det er registrert tilstandsgrad 3 (TG3) knyttet til forhold som krever snarlige tiltak:

- Elektrisk anlegg: Det er observert varmegang fra downlights, manglende dokumentasjon, manglende kursoversikt og bruk av skjøteledninger. Forholdene innebærer åpenbar risiko for liv og helse, og det anbefales umiddelbar kontroll og utbedring av autorisert elektroinstallatør.
 - Balkongdør i stue har betydelig slitasje og er vanskelig å låse. Utskifting anbefales.
- I tillegg er det påpekt at det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det anbefales gjennomføring av radonmåling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Varmekabler i badet nærmest stua gir en feilmelding.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Ukjent, Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse: Totalrenovering.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Membran, tettesjikt og sluk ble byttet ut.

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?

Ja

Beskrivelse: Skader på balkongdør i stue.

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

Ja

Beskrivelse: Utbedring av garasjeanlegg for gjester kan medføre økninger i fellesgjeld og dermed fellesutgifter.

Innhold

Leilighet:

BRA-i 118 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, toalettrom, innredet rom og 3 soverom

Kjellerbod:

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har varmekabler i gulv og er utstyrt med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over og wc. Det er observert feilkode F5 på displayet til varmekabelen, som indikerer feil på gulvføleren. Rommet har ventil med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte i dørbladet.

Toalettrom

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant med underskap, speil, overskap og wc.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater av strie og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,36 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med kobberrør og Pex-rør. På bad og wc er det skjulte rør til installasjonene. Samleskap på wc var låst ved befaring.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast. Tilførselsrør er av eldre type.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad og innredet rom.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.
- Elektrisk anlegg: Det er observert varmegang fra downlights på wc. Det er benyttet flere skjøteledninger for el-komponenter i leiligheten.
- Andre installasjoner: Det er et innredet rom med opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, tørkeskap og kum med blandebatteri.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Ekstraordinært møte godkjenner at styret iverksetter etablering av videoovervåkning som beskrevet, med en total kostnad på ca. kr 300 000.
- Styret får generell fullmakt fra ekstraordinært årsmøte til oppgradere lekeplassen foran TB 12 - 14 og til å avvikle lekeplassen foran TB 16 - 18.
- Der etableres MC parkering i sameiet.
- Rekkverk vaskes og males.

2024:

- Benker ble besluttet på årsmøtet i 2024
- Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.
- Elvia har oppgradert trafostasjonen.
- Bommen er oppgradert og bruker 4G/5G nettet.
- Det var byttet ventilasjons vifte i Tokerudberget 14 og ny gelender måtte settes på plass.
- Drenerings jobb foran en av de oppgangene var utført.
- Styre har inngått ny og bedre avtale med Telenor og gamle utsyr ble byttet. Alle sameiere har fått både ny ruter og dekoder.
- Alle røykvarslere i inngangspartier er byttet.

2013:

- rehabiliteringen av øvrige terrasser i 2012/2013.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkering er markert med nummer 54.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector, polisenummer 15182833

Radonmåling

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er varmekabler på badet.

Energimerke

E

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 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

196 642 (Andel av fellesgjeld)

4 196 643 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

104 900 (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))

106 290 (Omkostninger totalt)

118 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 302 933 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 314 833 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 317 633 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 060 362 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 241 447 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 680 kr pr. md.
- TV/internett: 451 kr pr. md.
- Felleskostnader: 5 229 kr pr. md.
- Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 680

Andel Fellesgjeld

Kr 196 643

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2026

Andel fellesformue

Kr 58 090

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Tokerudtoppen Sameie

Organisasjonsnummer

983418937

Om sameiet

Sameiet består av 212 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Tokerudtoppen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

983418937, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 99, 69. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Tokerudtoppen Sameie har en ansatt i 20% stilling.

Styrets arbeid

Fra 1.6.2023. styret har avholdt 13 styremøter. I tillegg til det, har styremedlemmer deltatt på 5 møter med representanter fra Tokerudåsen og Tokerudlia. Av vedlikeholdsprosjekter kan vi rapportere følgende:

Vi har byttet kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk. Vi må bytte soilrør i garasjen TB 6, pga lekkasje. Vi har hatt problemer med «brovarme» i TB16-20 og reparasjon er bestilt. Ventilasjonsviftene i TB 4 og TB16 er byttet. Det er installert en ny garasjeport i TB 2. Garasjene under blokkene var ikke blitt vasket på flere år, det ble gjennomført i fjor høst. Videre var det planlagt å bestille komprimatorbil. Grunnet dårlig vær, kunne vi ikke gjennomføre dette tiltaket, komprimatorbil skal bestilles våren 2024.

Vi har hatt en del forsikringssaker, 2 vannlekkasjesaker kunne vært unngått om beboerne hadde fjernet risten over sluket på deres balkong/terrasse. Det å helle matolje og fett i vasken eller wc kan tette rør og bli kostbart. Styret vurderer derfor å få gjort en vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i løpet av 2024.

Når det gjelder avtaler med forskjellige leverandører, er avtalen med Telenor fornyet og vi skal (endelig) få nye dekodere.

Det er ikke mulig å unngå at vi snakker om forsøplingsproblematikken i vårt Sameie. Styret har gjort mye for å endre den negative utviklingen, men uten beboernes hjelp blir det vanskelig å få til endring. Hver enkelt av oss har et ansvar for å holde vårt Sameie rent og ryddig. Det samme gjelder for hærverk, som har økt i det siste. Garasjeportene, bommen, inngangsdørene og inngangspartiene har vært mye utsatt for «hærverk» den senere tid.

Vi bør snakke mer med hverandre, lære fra hverandre, bygge en god bokultur. Et av styrets tiltak for å gjøre det, var Jubileumsfesten, da vi feiret 50 års jubileumet av vårt Sameie i fjor sommer. For den anledning, det var opprettet en Jubileumskomite med Liv (leder), Tone og Nina (medlemmer). Vi mener at festen var vellykket og at vi bør fortsette med det (hvert år), som sommerfest. Styret bruker denne anledningen til å takke damene fra Jubileumskomiteen for iherdig innsats. Tusen takk!

Av fremtidige planer har vi tenkt å gjøre noe med lekeplassen, rekkverkene i hele Sameiet, nytt hovedstrømpanel i TB16-20 og utskifting av røykvarslere i alle oppgangene.

Garasjehuset

Det var en god dialog mellom representantene i E-felt utvalget og et sterkt ønske om å få etablert en felles løsning i garasjesaken. Etter årsmøtet i Tokerudlia ble det endring i deres styresammensetning med ny styreleder og en endret situasjon. Dette bidro til at det videre arbeid ble satt litt «på vent» gjennom høsten. Dynamikken endret seg betydelig siste par måneder. Det er jobbet i felleskapet med vedtektene til et fremtidige Garasjesameie. Vi har diskutert organisering, valg av leverandører samt finansiering av tiltak. For å unngå «feilene» fra fortiden er det viktig å evaluere tidligere samarbeid. Vi var enige om å legge frem likelydende forslag til våre årsmøter. På grunn av kompleksiteten i denne saken, planlegger styret å arrangere et ekstraordinært Årsmøte (snarest) som kun skal omhandle Garasjehussaken. Ekstraordinært Årsmøte skal behandle alle forslagene i saken samt utkast til vedtekter.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Garasjer under blokkene Garasjevask (TB2, TB6, TB14 og TB16)
2023 Garasjeport TB2 Bytte garasjeport TB2
2023 Brovarme TB16-20 Forsøkt rettet
2023 Vifte/Ventilasjon TB4 og TB16 Ny vifte/ventilasjon på tak TB4 og TB16
2023 Soilrør TB6 Bytte av soilrør i garasjen TB6
2023 Kjellerdør TB16 Bytte av kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk.
2022 Vifte/Ventilasjon TB2 og TB8 Ny vifte/ventilasjon på tak TB2 og TB8
2022 Bommerom steg 1 renovasjon Fjernet råttent og muggent gulv. Avrettet gulv
2022 Varmtvannsrør Etterisolering av varmtvannsrør til alle blokkene i Ariarom
2022 Elektrisk anlegg Nytt hovedstrømpanel i TB2-6
2022 Garasjer under blokkene Infrastruktur for EL-bil ladning i alle garasjene
2022 Innvendige trapper/inngangsparti Nye LED-lys i alle trappeoppganger
2022 Alle oppgangene, utelys og lys ute på 4 etg (alle blokkene). Byttet lamper i alle oppgangene til LEDlys.
2021 Sjøppelbrønner Utvendige søppelbrønner/sjøppelnedkast
2020 Bom Eablering av bom
2019 ENOK-tiltak Skiftet ut åtte av 12 varmtvannsberedere
2019 ENOK-tiltak Skiftet alle viftene på takene
2019 ENOK-tiltak Eablering av brønner for jordvarme
2017 Elektronisk overføring av avlesning av strøm. Hafslund har montert radiosendere for automatisk avlesning av strøm i alle etasjer/alle oppganger
2016 -2017 Kloakkrør TB16 Skiftet ut fra TB16 ut til kommunens samlerør
2016 - 2017 Støttemur TB16 Ny støttemur ved innkjøring garasjen TB16
2016 Nytt vannrør Lagt nytt vannrør og trekkør mellom TB6-8
2016 Fibernkabel Montering av fibernkabel til alle seksjoner for kabel-TV og datatrafikk
2015 Tak TB8-14 Nytt belegg på tak TB8-14
2015 Vannrør Vannrør mellom TB14-TB16
2015 Vifte/Ventilasjon Ny vifte/ventilasjon på tak TB12
2014 Toppetasje gesims Rehabilitering med nytt belegg, gesims
2013 Tak TB2-6 Nytt belegg
2013 Gangbroer Nytt veggfeste, reparasjoner

2012 - 2013 Fasader og balkonger Nytt belegg, betongrehabilitering og nye rekkverk
2012 Garasje Fellesgarasjeanlegg
2011 - 2012 Gavlvegger Rehabilitering med steinplater
2011 - 2013 Toppetasje Steinplater på vegg, utskiftning av vinduer
2010 - 2011 Drenering
2010 - 2010 Balkonger Tetting membran
2008 - 2009 Rehabilitering av gangbruene Styrking av bærekonstruksjon, legging av varmekabler og asfaltering
2007 Malt opp garasje i blokk 20
2007 Byttet ca 50 vinduer i toppetasjene alle. Noen sameiere har dekket kostnadene knyttet til vinduer som ikke har vært defekte ifm. bytting av defekte vinduer på sameiets regning
2006 Støttemurer og asfalt Nye støttemurer og ny asfalt foran blokk 20

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånummer: 98207362859
Restsaldo: 136 180,62
Kapitalkostnader: Ca.1114,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånummer: 98207734977
Restsaldo: 11 186,03
Kapitalkostnader: Ca. 79,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 366,65,-, pr. dags dato.

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 69, seksjonsnummer 75 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:

301/99/69/75:

09.12.1974 - Dokumentnr: 24436 - Best. om adkomstrett

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24436 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000

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

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Diverse påtegning

Årl. avg. slettet på d.e.

21.12.1983 - Dokumentnr: 40462 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET ETTER

80% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE VERDITAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24436 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24436 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000
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
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Diverse påtegning
Årl. avg. slettet på d.e.

08.12.1983 - Dokumentnr: 941539 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 99 BNR 70,71 OG 72
GNR 100 BNR 53
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1983 - Dokumentnr: 40462 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/20354
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 213 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdig attest datert:
11.07.1973 og 11.11.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger bebyggelsesplan 90/70 (S-1713), som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 28.07.1971

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_1, Andre sikringssoner, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen utover 90 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn, og krever vedtak med minst 2/3 flertall på årsmøtet. Begrensningen gjelder ikke for sameier der alle bruksenheter benyttes som fritidsboliger.

Seksjonseiere som leier ut, plikter å registrere leieboere i styrets leieboerregister.

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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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.

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 dekningsalg 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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 1% av salgssum inkl fellesgjeld
Garantipremie/inneståelse: 3 500,-
Kommunale avgifter fra 3990,-
Markedspakke: 19 990,-
Oppgjørshonorar; 7 990,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering; 2 490,-
Tilretteleggingsgevyr; 17 990,-
Visning/Overtagelse,- 3 490 per stykk

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.02.2026





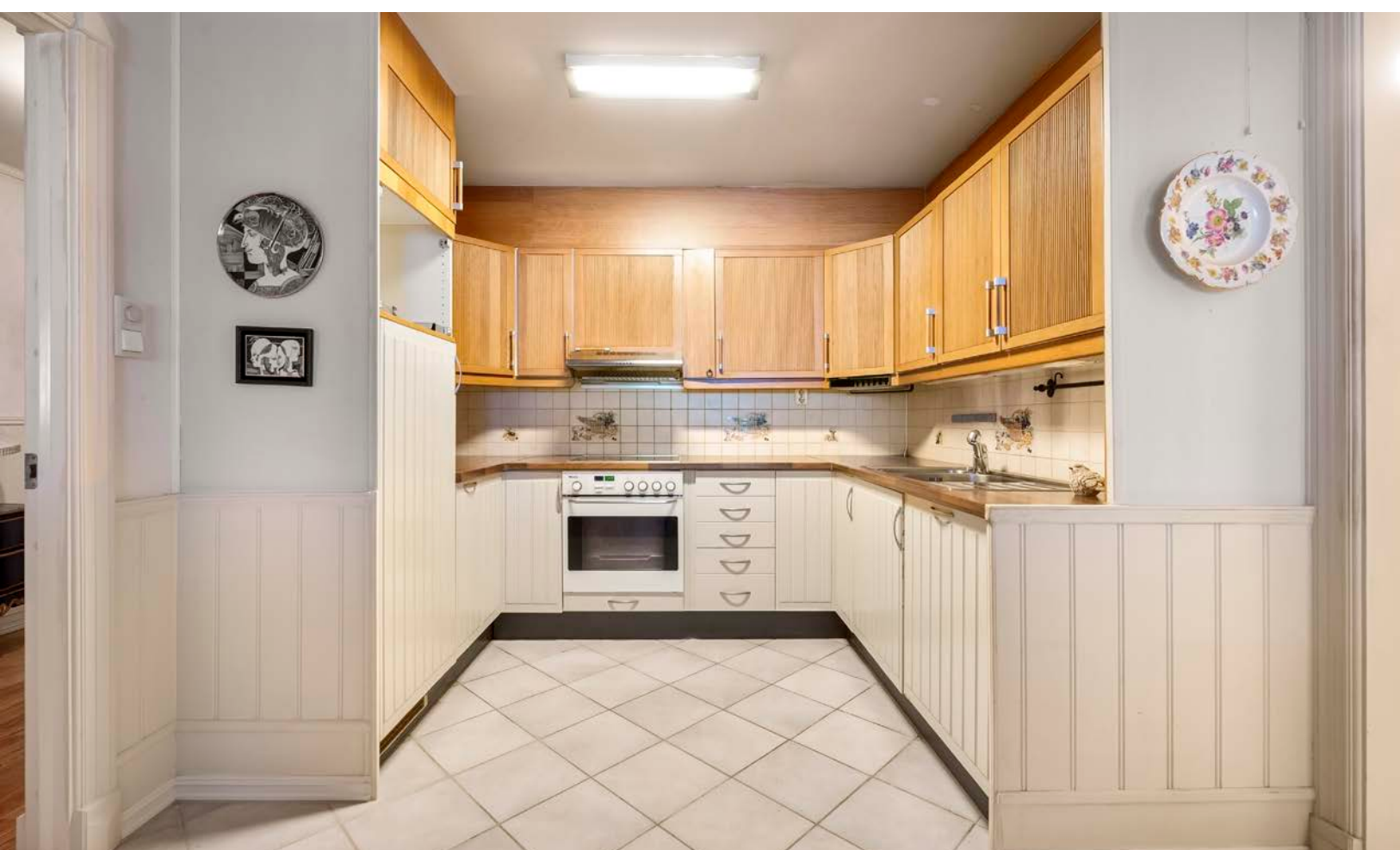




















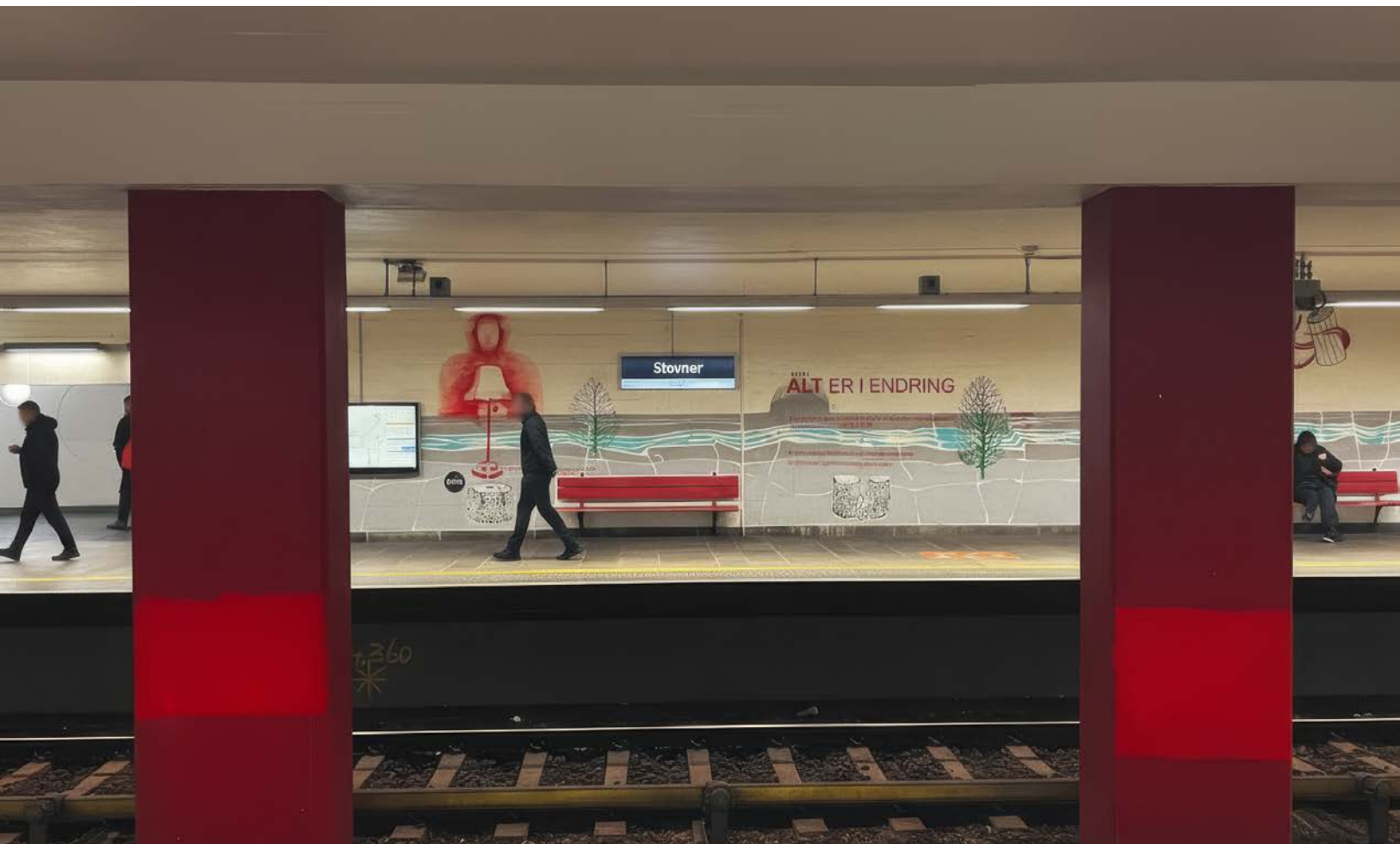


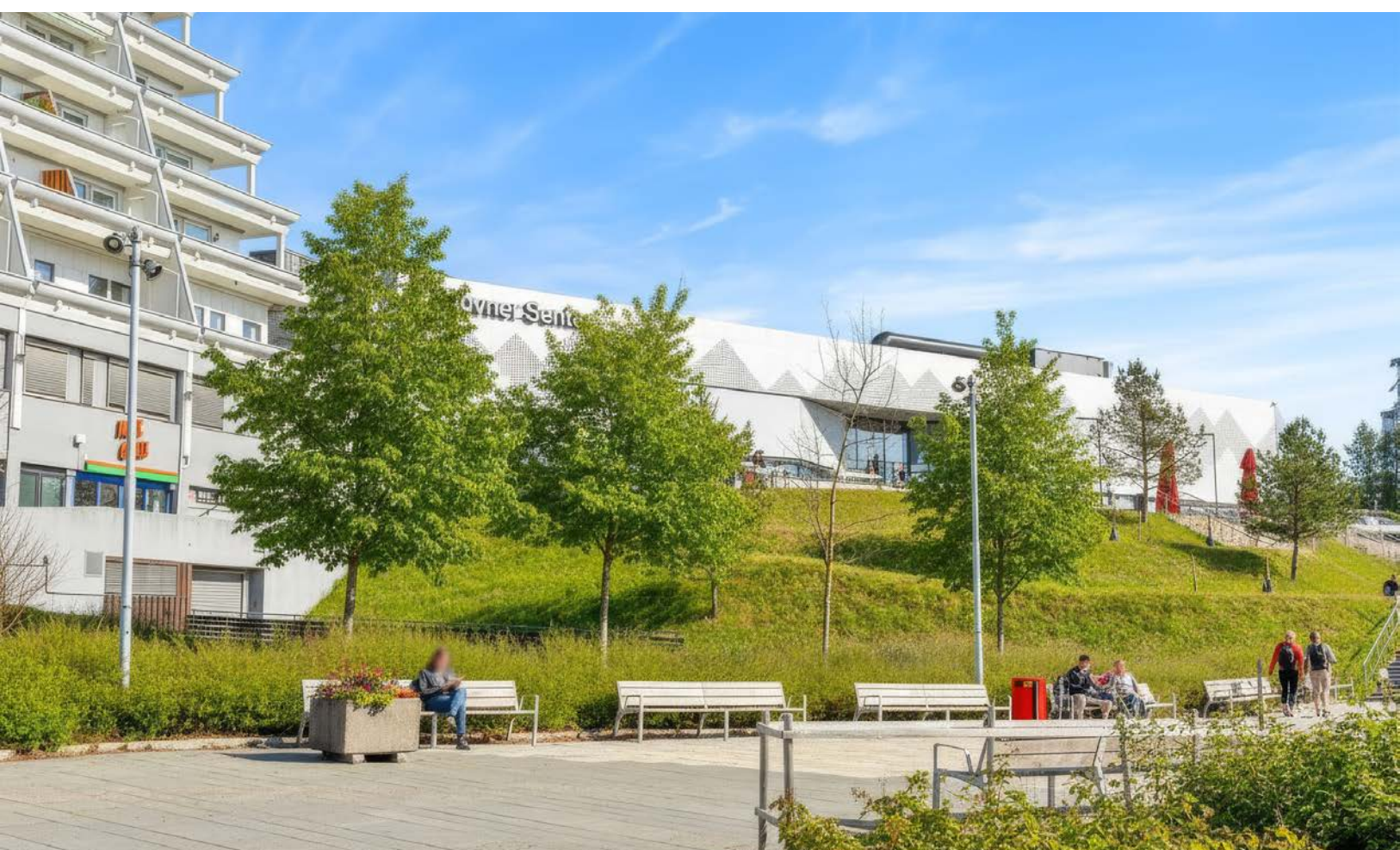












Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tokerudberget 8 , 0986 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 69, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 11838-26010

Referansenummer: AG1107

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er fjernet en vegg i stue til tidligere kott,

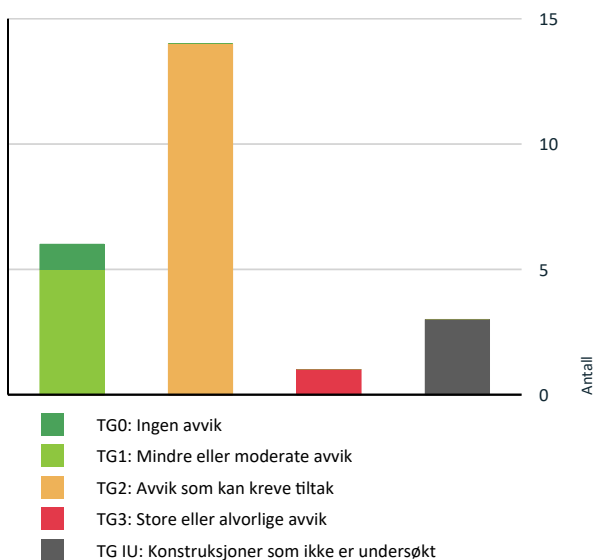
kottet er nå innlemmet i stue.

Arbeidet er utført av tidligere eier,

bruksendring er ikke søkt om.

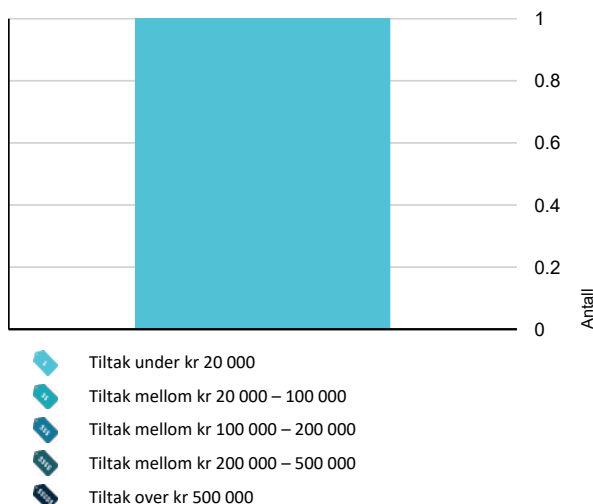
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Tokerudberget 8. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1999	Bad	Badet er i følge eier bygget i 1999. Det er ikke fremskaffet noe form for dokumentasjon på arbeidet.
------	-----	---

UTVENDIG

TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/trevirke konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er observert noe trekk fra vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering/ skifte av vinduer med karmen.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

TG 2 Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 38db klassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør,

da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder.
Dette anses som normalt vedlikehold.

! TG 3 Balkongdører

Balkongdører er i treramme med 2-lags glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør i stue fremstår med avflaset overflate, og er vanskelig å låse.
Begge balkongdører er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/ utskiftning av balkongdør i stue må påberegnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 13m².
Gulvet er belagt med plastbrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med blomsterkasse konstruksjon.
Det er montert markise i front av balkongen.

Adkomst til balkong fra spisestue, med gulvareal på ca. 9m².
Gulvet er belagt med plastbrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med trevirke.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

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

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av balkonger var dekket av snø på befaringen, og er derfor ikke vurdert.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,36m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje på malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert slitasje,
bør oppgradering av malte flater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue, kjøkken og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

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.
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 ønskes å iverksette oppretting.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.
Det er flere dørblader som tar i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørblader bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødige.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert maur i sluk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uvisst for takstmann om denne type maur,
kan føre til forringelse i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte fagfolk for å kartlegge omfanget.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 1999 i følge opplysninger fra fullmaktshaver.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Ut i fra alder på bad med tettesjikt, bør oppgradering påberegnes.
Med oppgradering menes, utskiftning av overflater og tettesjikt samt vvs-anlegg.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet under fliser.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap,
nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte i dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot bad viser måling på,
32% Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Tilstandsrapport

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det påregnes oppgradering innen rimelig tid.
Dette begrunnes med slitasje på hengsler, og skinner til skuffer.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

SPESIALROM

LEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant med underskap, speil, overskap og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken:

Tilstandsrapport

Vanntilførsel med kobberrør og Pex-rør.

Bad:

Det er skjulte rør til installasjonene.

Wc: Det er skjulte rør til installasjonene.

Stoppekraner:

Samleskap på wc var låst på befaringen, uten tilgang til nøkkel.

Stoppekraner er ikke sjekket av takstmann.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende adkomst til stoppekraner, og funksjons testing av disse.

Det er observert sprekk i dusjhode på blandebeholder på innredet rom, vann sildrer ut av dusjhode og ned i kum ved bruk.

Skulte rør på bad er ikke sjekket av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skaffes nøkkel til samleskap på wc, slik at stoppekraner kan benyttes.

Blandebeholder på innredet rom skal skiftes i følge fullmaktshaver.

Rørøpplagg til bad, må vurderes ved en evt, oppgradering av rommet.

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken og innredet rom.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk



Rørøpplagg på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør, tilførsels rør er av eldre type.

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

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad og innredet rom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er varmekabler på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert feilkode F5 på display til varmekabel. Feilkode F5 på varmekabel-termostat indikerer vanligvis feil på gulvføleren (temperatursensor). Dette kan skyldes brudd i følerledning, kortslutning, løs tilkobling eller defekt føler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanlige tiltak:
Kontrollere at følerledning sitter korrekt i termostats klemmer. Måle motstand (ohm) på føleren. Eventuelt bytte gulvføler eller termostat dersom feilen vedvarer.

Varmekabel er fra 1999 og anses som utdatert. Skifte av varmekabel bør vurderes når våtrom bygges nytt.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 1 Andre installasjoner

Innredet rom fremstår med opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, tørkeskap samt kum med blande batteri.

Tilstandsrapport

Rommet betegnes som innredet rom,
da det ikke er sluk i rommet som er krav på ett vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Fullmaktshaver kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.

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

Ukjent

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Takstmann kan ikke svare for funksjonalitet på sikringer, da opplysninger fra fullmaktshaver er manglende kjennskap til el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Det er observert varmegang fra downlights på wc, det er benyttet flere skjøteledninger for el-komponenter i leiligheten. El-anlegget må sjekkes og utbedres av en fagmann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Manglede kursoversikt



Varmegang fra downlights

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er observert varmegang fra downlights på wc, det er benyttet flere skjøteledninger for el-komponenter i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes".
Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen.
Forhøydete verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

El-anlegg: Avvik på el-anlegg må sjekkes og utbedres av en fagmann.

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings.
Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann.
Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

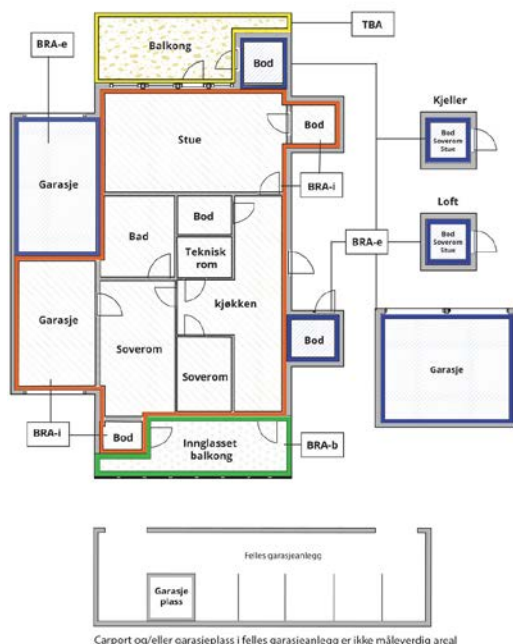
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	118			118	
Kjellerbod		3		3	
SUM	118	3			
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom		
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,6m².

Bod er merket med nr.1U3.

Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.

Balkongene er målt til 9,2m² og 13,3 m² og er avrundet til 22 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil i felles anlegg.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som benevnes i rapporten.

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".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er fjernet en vegg i stue til tidligere kott,

kottet er nå innlemmet i stue.

Arbeidet er utført av tidligere eier,

bruksendring er ikke søkt om.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten er målt til 116,5m² og er avrundet til 117m².

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Terje Kvernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69		75	40800 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tokerudberget 8

Hjemmelshaver

Kvernes Gerd

Boligselskap

Tokerudtoppen Sameie

Organisasjonsnr

983418937

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets under etasje, og fremstår med:

laminat og fliser på gulv og malte/ tapetserte veggflater.

Bad og wc er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkonger fra stue og spisestue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med eldre overflater, bad og wc er fra 1999.

Det bør påberegnes oppgradering av bad og wc samt malte flater.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	19.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	29.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Husordensregler	29.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bygning	29.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	29.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Gerd Kvernes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tokerudberget 8

0986 Oslo

0301-99/69/0/75

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260004 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Varmekabler i badet nærmest stua gir en feilmelding.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk ble byttet ut.

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?

♦ Ja

Skader på balkongdør i stue.

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

♦ 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, badervifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Utbedring av garasjeanlegg for gjester kan medføre økninger i fellesgjeld og dermed fellesutgifter.

Generelt

29. Har boligen 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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Protokoll til årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 56

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 18

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

David Artaud ble valgt

✓ Vedtatt. Styreleder David Artaud ble valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitner ble Inger Nordås og Morten Mørk

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. To stemmer mot

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

- ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

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

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

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

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

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

Komiteens vurdering:

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

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

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

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghumi Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

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

Tom Wahlgren, TB 20- ny.

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

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

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

Siv Anita Larsen, TB , ny.

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

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

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

Innstilling

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mohammad Zaghumi Abbas Aslam

Tom James Wahlgren

Følgende stilte til valg:

Mohammad Zaghumi Abbas Aslam

Noradin Fellah

Tom James Wahlgren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Siv Anita Larsen

Tone Wang

Følgende stilte til valg:

Siv Anita Larsen
Tone Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad

Følgende stilte til valg:

Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad
Tone Wang
Tom Whalgren

8. Kamera overvåking

Fremmet av: Styret

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

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud fra forskjellige leverandører og legger dette frem på et årsmøte.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

Begrunnelse:

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

Avstemning:

For vedtaket

Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk

Tokerudberget 14

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

10. Etablering av MC parkering i Sameiet

Fremmet av: Jack Holm, snr.: 058

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

Forslag til vedtak:

Der etableres MC parkering i sameiet.

✓ Vedtatt.

11. Maling og vask

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

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

Forslag til vedtak:

Rekkverk vaskes og males.

✓ Vedtatt.

12. Vedlikehold av baldakiner

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Tom Wahlgren, snr.: 177

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

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Under punkt (3) står det,

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

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

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 35 for 18 mot

14. Midlertidige parkeringsplasser

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

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

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert

15. Etablering av permanent helårsbenk

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert
Benker ble besluttet på årsmøtet i 2024

16. Garasjehusets driftskonto

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

17. Informasjon og kommunikasjon

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr: 031

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

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

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

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

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

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

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

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

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industrispesialisten er opphørt.

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

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

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

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

18. Fast ansatt vaktmester

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Fast ansatt vaktmester

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

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

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

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret kommenterer saken på årsmøte.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslag ikke vedtatt under forutsetning om at avtalen med vaktmester Andersen utvides.

Protokolltilførsel til Tokerudtoppens Sameies Årsmøte 19.mai 2025

fra Liv Håkonsen snr 31

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

Videre ble innkallingen mottatt 6 dager før møte dato!

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

Denne fristen er oversittet!

Møtet er derfor ikke lovlig innkalt!

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

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

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

Det er styreleders ansvar å sørge for at protokoll skrives.

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

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

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

19/5-2025 

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

David Artaud er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

5. Forslag om etablering av videoovervåkning i Tokerudtoppen sameie

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

Tiltak:

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

Tiltaket vil bidra til:

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

Kostnad og gjennomføring:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært møte godkjenner at styret iverksetter etablering av videoovervåkning som beskrevet, med en total kostnad på ca. kr 300 000.

✓ Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt med 2 stemmer i mot.

6. Forslag om regulering av elektriske sparkesykler i Tokerudberget sameie

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

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

- Økt brannfare ved lading av litiumbatterier uten tilsyn
- Sperring av rømningsveier, i strid med brann- og bygningsforskrifter
- Forsøpling og rot i fellesarealer
- Feilparkering av leide sparkesykler på sameiets eiendom

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

Tiltak:

1. Privateide elektriske sparkesykler

- Privateide elektriske sparkesykler skal ikke oppbevares i fellesarealer, som oppganger, kjeller ganger, garasjer eller lignende.
- Slike kjøretøy skal oppbevares i egen seksjon eller egen bod.
- Lading av privateide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.
- Lading i egen seksjon skal skje under tilsyn, på godkjent stikkontakt og med utstyr i forskriftsmessig stand.

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

- Leide sparkesykler skal ikke parkeres eller etterlates på sameiets eiendom, foran inngangsdører eller i fellesområder.
- De skal parkeres på offentlig gate eller på kommunalt godkjente parkeringsplasser.
- Lading av leide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.

3. Sanksjoner og håndheving

- Sparkesykler som plasseres eller lades i strid med disse reglene fjernes av styret, eller den styret gir fullmakt, og påse at husordensreglene blir fulgt. For eiers eller brukers regning.
- Seksjonseiere / leietager av leilighet holdes økonomisk ansvarlige for eventuelle skader som oppstår. Styret gir gebyrer om dette inntreffer. Ved brudd på forbud mot el-sparkesykler i fellesareal ilegges et gebyr på kr 1000,- for å dekke administrative kostnader.

Lovhjemmel:

Tiltaket er forankret i:

- Eierseksjonsloven §§ 25 og 60 – styrets rett til å fastsette regler for bruk og forvaltning av fellesarealer
- Brann- og eksplosjonsvernloven § 5 – plikt til å forebygge brannfare
- Forskrift om brannforebygging §§ 2–3 – krav til sikker bruk og oppbevaring av brannfarlig utstyr
- Plan- og bygningsloven § 29-7 – krav til frie rømningsveier

Kostnad og gjennomføring:

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

Styrets innstilling

Styret ber ekstraordinært årsmøte å godkjenne forslag. Forslag ble enstemmig vedtatt på styremøte fra 8.10.2025.

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært årsmøte godkjenner at styret innfører regler om oppbevaring, parkering og lading av elektriske sparkesykler i Tokerudtoppen sameie, som beskrevet ovenfor. Reglene omfatter både privateide og leide elektriske sparkesykler.

✓ Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.

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

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

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

Lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14

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

Dette kan blant annet være:

- Gjensidige stiftelsen - støtte til trygghet, aktivitet og inkludering.
- OBOS gir tilbake - støtte til fellesområder og bomiljøtiltak.
- Kommunale nærmiljø- eller bydels tilskudd, der det er aktuelt.
- Andre stiftelser som dekker vårt område, dersom aktuelle ordninger finnes.

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

Lekeplassen foran Tokerudberget 16 - 18

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

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

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

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

1. Fullmakt til å avvente svar på søknaden til DNB Sparebankstiftelsen, og deretter - ved eventuelt avslag - søke støtte fra andre relevante tilskuddsordninger og stiftelser som: Gjensidigestiftelsen, OBOS, kommunale nærmiljøtilskudd, samt andre stiftelser som dekker vårt område, for finansiering av oppgraderingen av lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14.
2. Fullmakt til å inngå avtale og iverksette oppgraderingen dersom støtte innvilges og finansieringen er på plass innenfor rammen på kr 600 000.
3. Fullmakt til å forberede søknad til kommunen om nedleggelse av lekeplassen utenfor Tokerudberget 16 -18, og til å gjennomføre tiltaket dersom godkjenning gis.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret får generell fullmakt fra ekstraordinært årsmøte til oppgradere lekeplassen foran TB 12 - 14 og til å avvikle lekeplassen foran TB 16 - 18.

✓ Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.

Verifikasjon

Document ID 09222115557560988870

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>



VEDTEKTER
FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE Org. nr. 983 418 937

Vedtatt i årsmøte den 20. juni 2022.

Tidligere endringer:

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1. Navn og Opprettelse

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

1.2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 213 boligseksjoner på eiendommen Gnr 99, Bnr 69, Feste nr 1) i Oslo kommune

1.3 Formål

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

(4) Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst 1 boligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøkene er fastsatt etter bruksenhetenes areal.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører må bare finne sted etter at man har innhentet styrets godkjenning.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til

byggningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.
- (3) (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.
- (4) Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.
- (5) Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

- (1) Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.
- (3) (2) Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.
- (4) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

- (1) Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.
- (2) Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.
- (3) Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.
- (4) Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

5.8. Spesialregler for bestemte bygningstiltak vedtatt av Sameiermøter.

5.8.1. Påbygget på kjøkkensiden utenfor seksjon nr. 168

Påbygget er oppført i 1985 av tidligere seksjonseier i hht godkjenning fra sameier. Påbygget tilfredsstiller ikke dagens byggeforskrifter. Det er ikke innlemmet i seksjonen gjennom reseksjonering, og arealet er ikke inntatt i fordelingsbrøken for felleskostnader.

Ansaret for skader påhviler seksjonseieren. Påbygget vedlikeholdes utvendig av Sameiets så langt det er hensiktsmessig å utføre normalt vedlikehold.

Innvendig vedlikehold er seksjonseiers forpliktelse.

Dersom påbygget av en eller annen grunn må rives, må nytt påbygg oppføres i hht de byggeforskrifter som gjelder på oppføringstidspunktet. Basert på foreliggende opplysninger pr 2015, antas det å være problematisk å gjennomføre etter eventuell rivning.

Påbygget var til hinder for at ca halvparten av terrassen utenfor seksjon nr. 168 kunne rehabiliteres ifm rehabiliteringen av øvrige terrasser i 2012/2013.

5.8.2. Etablering av boder på kjøkkensiden/stuesiden

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

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

5.8.3. Etablering av plattinger på kjøkkensiden/stueside

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

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

5.8.4. Innglassing av terrasse

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

Villkårene for å kunne få søknaden innvilget er:

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

(2) Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

(2) Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) sameiet skal ha en valgkomite som består av tre medlemmer. Medlemmene velges på årsmøtet

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for &i eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

(2) Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som

ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. FORSIKRING

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

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

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

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

12. ANNET ANSVAR:

ORGANISERING AV E-FELTET — FELLES GARASJEBYGG

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

(2) Garasjehuset ble bygget samtidig med terrasseblokkene og var en forutsetning for at Oslo kommune skulle godkjenne utbyggingen. Sameiene kan følgelig verken selge eller oppløse fellesgarasjen. Der er ca. 240 parkeringsplasser i fellesgarasjen fordelt på to plan.

(3) De tre sameiene er i 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.

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5090

TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Kamera overvåking
9. Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai
10. Etablering av MC parkering i Sameiet
11. Maling og vask
12. Vedlikehold av baldakiner
13. Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet
14. Midlertidige parkeringsplasser
15. Etablering av permanent helårsbenk
16. Garasjehusets driftskonto
17. Informasjon og kommunikasjon
18. Fast ansatt vaktmester

Med vennlig hilsen,

Styret i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitner velges på møtet. [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5090 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

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

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

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

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

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

Komiteens vurdering:

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

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

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

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghum Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

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

Tom Walhgren, TB 20- ny.

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

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

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

Siv Anita Larsen, TB , ny.

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

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

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siv Anita Larsen
Tokerudberget 12
- Tone Wang
Tokerudberget 12

Sak 8

Kamera overvåking

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Forslag fremmet av:

Nina og Morten Mørk, snr.: 136

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

Begrunnelse:

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

Avstemning:

For vedtaket

Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk

Tokerudberget 14

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Eablering av MC parkering i Sameiet

Forslag fremmet av:

Jack Holm, snr.: 058

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Der etableres MC parkering i sameiet.

Sak 11

Maling og vask

Forslag fremmet av:

Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rekkverk vaskes og males.

Sak 12

Vedlikehold av baldakiner

Forslag fremmet av:

Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.

Sak 13

Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet

Forslag fremmet av:

Tom Wahlgren, snr.: 177

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Under punkt (3) står det,

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

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

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Midlertidige parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Etablering av permanent helårsbenk

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Garasjehusets driftskonto

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Informasjon og kommunikasjon

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

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

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

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

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

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

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

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industriespesialisten er opphørt.

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

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

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

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Fast ansatt vaktmester

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fast ansatt vaktmester

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

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

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

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret kommenterer saken på årsmøte.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden fra 30.4.2024. til 19.5.2025.

Denne beretningen omhandler nåværende styrets arbeid for overnevnte perioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 24.03.2025
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/ May Britt Pettersen Skaaren /s/ Mohammad Z. A. Aslam /s/
Per Behrens Jørgensen /s/ Alina Ahmed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	10
Innbetalinger betalingsterminal	221 962
SUM ANDRE INNTEKTER	221 972

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 449, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 089.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

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

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

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-16
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 5090 Selskapsnavn: TOKERUDTOPPEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

A. GENERELT

1. Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Husordensreglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp som klagesak med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet. Naboklager forelegges den innklagede før styret fatter vedtak.

A. LEILIGHETENE Ro, vedlikehold etc

1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Søn- og helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.
2. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager, kun på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00.
3. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
4. Det må ikke kastes fremmedlegemer som bleier, bind, avisapir eller matfett i WC eller i andre avløp. Slikt fører til at rør går tett og påfører beboerne store ekstra kostnader.
5. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret kontaktes for informasjon og veiledning. Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenn/parabolantenn, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting. Hvis man ønsker å sette opp parabolantenne, skal det søkes styret skriftlig om dette, og styret kan sette vilkår for tillatelsen.
6. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
7. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.



B. FORSIKRING

1. Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Sameiets forsikring gjelder ved plutselige og uventede hendelser, ikke når skader skyldes manglende vedlikehold.
2. Ved bruk av sameiets forsikring blir seksjons belastet for egenandelen hvis han er skyld i skaden. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring er kr 10 000.
3. Sikkerhetsforskrifter og Begrensninger i forsikringsutbetaling

3.1. Sikkerhetsforskrifter

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

3.2. Begrensninger i rett til forsikringsutbetaling/selvassurans

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

Alle skadesaker skal meldes til styret som behandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

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

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man skal unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

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

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

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

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

E. OPPGANGENE

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

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

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

F. KJELLERGANGER OG BODER

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

G. SØPPELANLEGG OG SØPPELROM

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

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

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

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

H. GARASJER

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



2. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.
3. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
5. Bygningsmyndighetene har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. Det er parkering forbudt ute på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse. Unntak fra dette forbudet forutsetter tillatelse fra styret og gjelder kun nyttetransport, flytting og transport for bevegelseshemmede.
6. Det er kun tillatt å lagre dekk og takbokser i garasjene. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringsskilt, med mindre styret har samtykket.

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det sjenerer andre, forsøpler området eller påfører eiendommen skader.
2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta.
3. Stikkveiene er for fotgjengere. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport og av- og pålessing av mange eller tunge gjenstander. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
4. Parkeringstillatelse kan gis av et styremedlem eller vaktmester ved korttidsparkering utover gjeldende skilting. Sameiet benytter et selskap som kontrollerer at parkeringsbestemmelsene overholdes. Parkeringsbøter kan gis.
5. Uvettig sykling samt sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.
2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dissers ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.
4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
5. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. VAKTMESTER

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

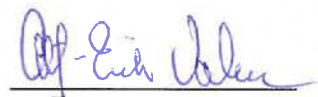
L. Utleie

1. Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal registrere sine leieboere i et leieboerregister hos styret, med leietakers navn og antall personer i bofellesskapet. Bare slik kan alle beboere få samme informasjon fra styret.
2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å leie parkeringsplassen til leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.

M. Vedtektene går foran husordensreglene

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

To styremedlemmer bekrefter at dette er sameiets husordensregler.


Alf-Erik Vollen, styreleder


Vivi Saghaug, nestleder

Nabolagsprofil

Tokerudberget 8 - Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stovner Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	10 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 7.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

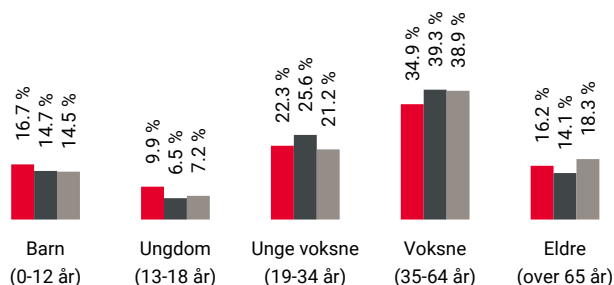
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Stovner	7 min
Coop Extra Stovner Post i butikk	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



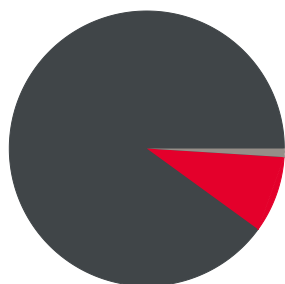
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Tokerudberget balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
⚽	Tokerudåsen ballbane	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	Stovner Trimsenter	7 min	🚶
🚴	STOLT Rommen	20 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

7 min 🚶



Vitusapotek Stovner

7 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



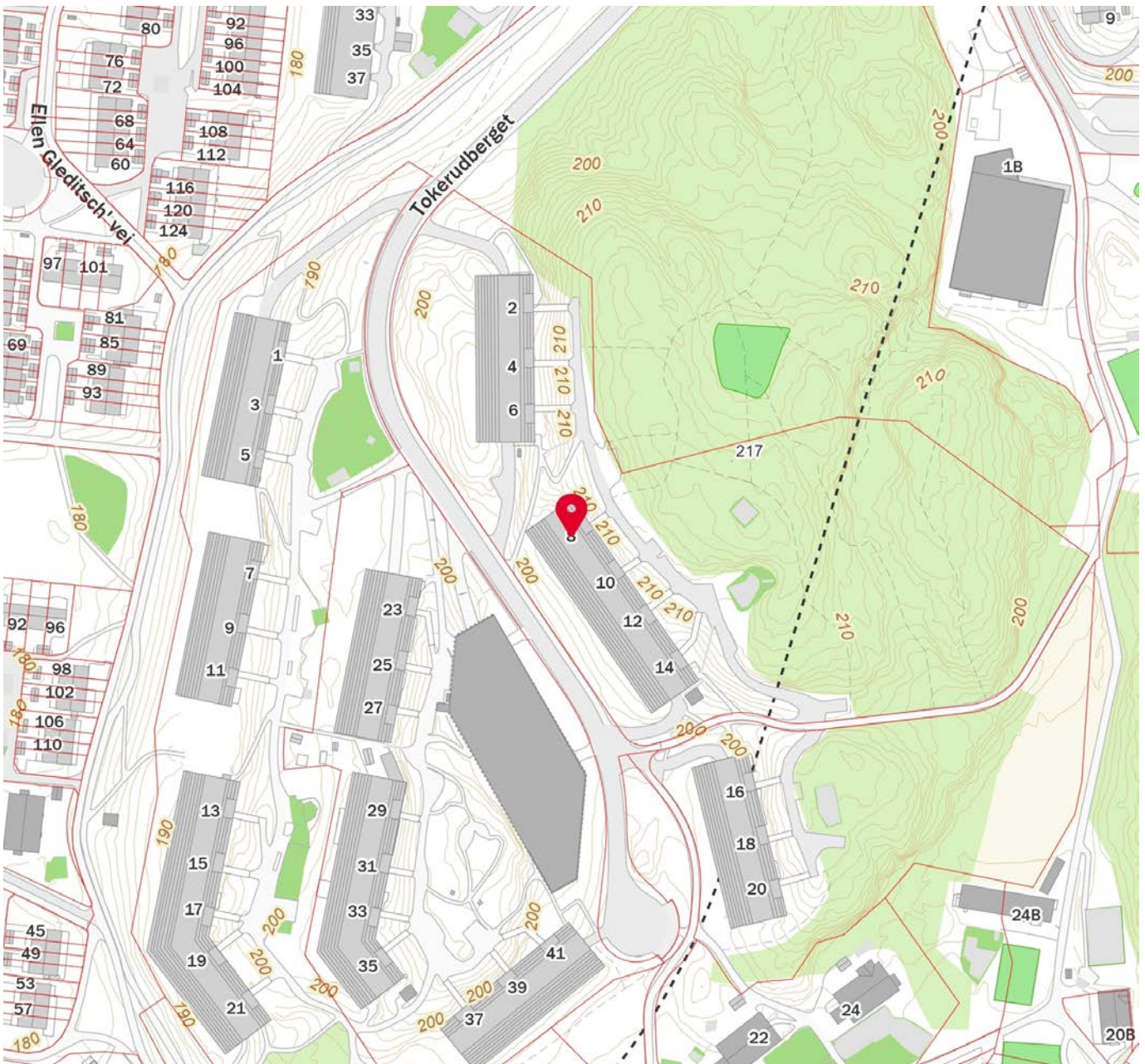
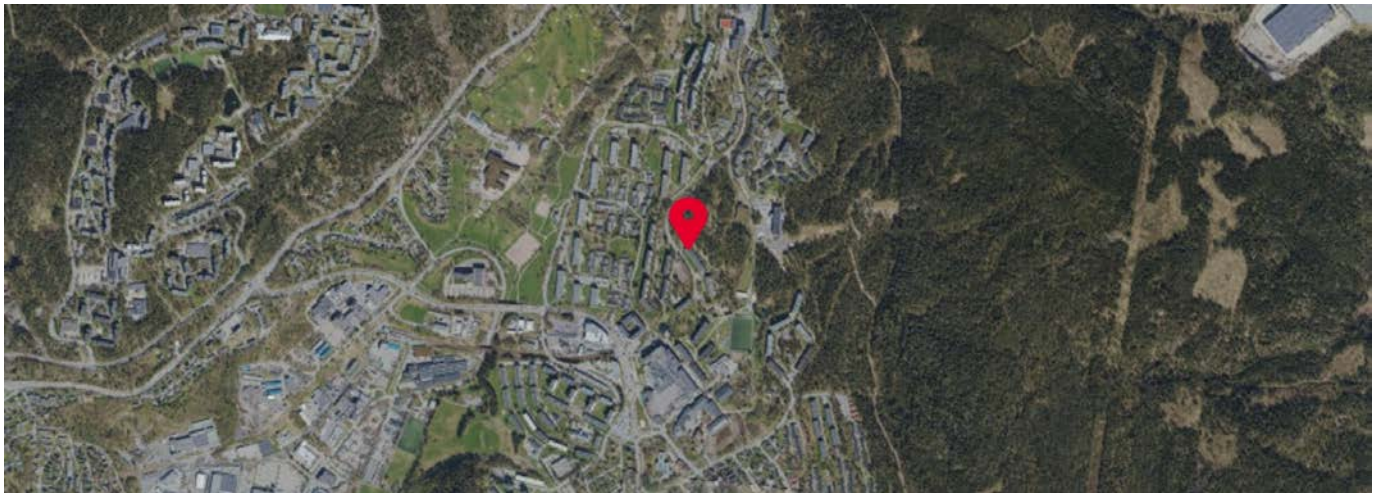
0%

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 eieendom (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 tuner/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 landbrukseiendom, 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 8
0986 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Adrian Gjerlaugsen**Telefon:** 908 44 887
E-post: adrian.gjerlaugsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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