

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 200 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Felleskostn.: Kr 6 652,-
Årlig festeavgift: Kr 305 737,-
Selger: Marry Helene Håberget

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 117/120 kvm
Tomtstr.: 21484.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 65
Snr. 217
Oppdragsnr.: 1002250233

Skap drømmehjemmet for familien!

Velkommen til Tokerudberget 21 - en innholdsrik familiebolig med flott beliggenhet i skjermede omgivelser på Stovner.

Her bor du i et rolig område med umiddelbar nærhet til "alt" man trenger av servicetilbud. Det er bilfrie gangveier til barnehager og skoler i området, og enkel tilgang til kollektivtransport. Det er ellers frodige, grønne næromgivelser og kort vei til marka for flere tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter.

Kvaliteter:

- Gjennomgående planløsning
- Romslig stue og stort, separat kjøkken
- 2 uteplasser på til sammen ca. 23 m²
- 2 praktiske bad med toalett på begge rom
- 3 gode soverom
- 1 innredet rom/omklingsrom
- Parkeringsplass
- Ekstern bod
- Utleie tillat
- Flott, forseggjort tomt for sameiet

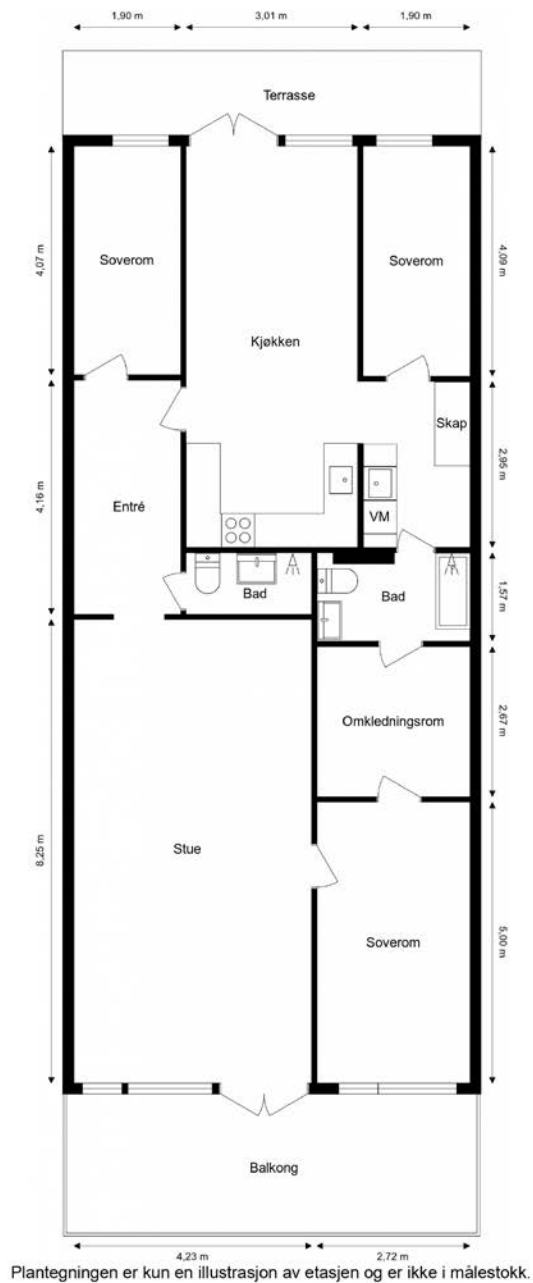
Her har man gode muligheter for å skape drømmehjemmet for familien!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	133
Budskjema	147

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn i Tokerudberget 21, presentert av Kaisa Strøm i Aktiv Eiendomsmegling.



Boligen er å anse som et oppussingsobjekt med gode muligheter til å skape drømmehjemmet for familien!



Boligen har en gjennomgående planløsning med store vindusflater gir godt med lysinnslipp.



Her har man to uteplasser på hver sin side av leiligheten. Uteplassen er på til sammen ca. 23 m2.



Næromgivelsene er grønne og frodige, og det er kort vei til marka for tur, trening og rekreasjon.



Uteplassen på ca. 14 m² utgjør en herlig forlengelse av stuen, og kan fint kan benyttes ved flere årstider da den er delvis overbygd.



Her sitter man privat og skjermet til, uten direkte innsyn.



Uteplassen er vendt mot sydvest og byr på ypperlige lys- og solforhold.



Stuen er lys og romslig med god plass til å møblere etter eget ønske.



Via mellomgang/entré tar man seg videre inn til kjøkkenet.



Fra kjøkkenet har man tilgang til leilighetens andre uteplass.



Denne uteplassen er på ca. 9 m², vendt mot nordøst.



Her kan dagens første kaffekopp nytes i hyggelige næromgivelser.



Kjøkkenet er av god størrelse og byr på godt med både skap- og benkeplass, godt tilpasset et familieliv. Rom for anretning t.v.



Soverom I.



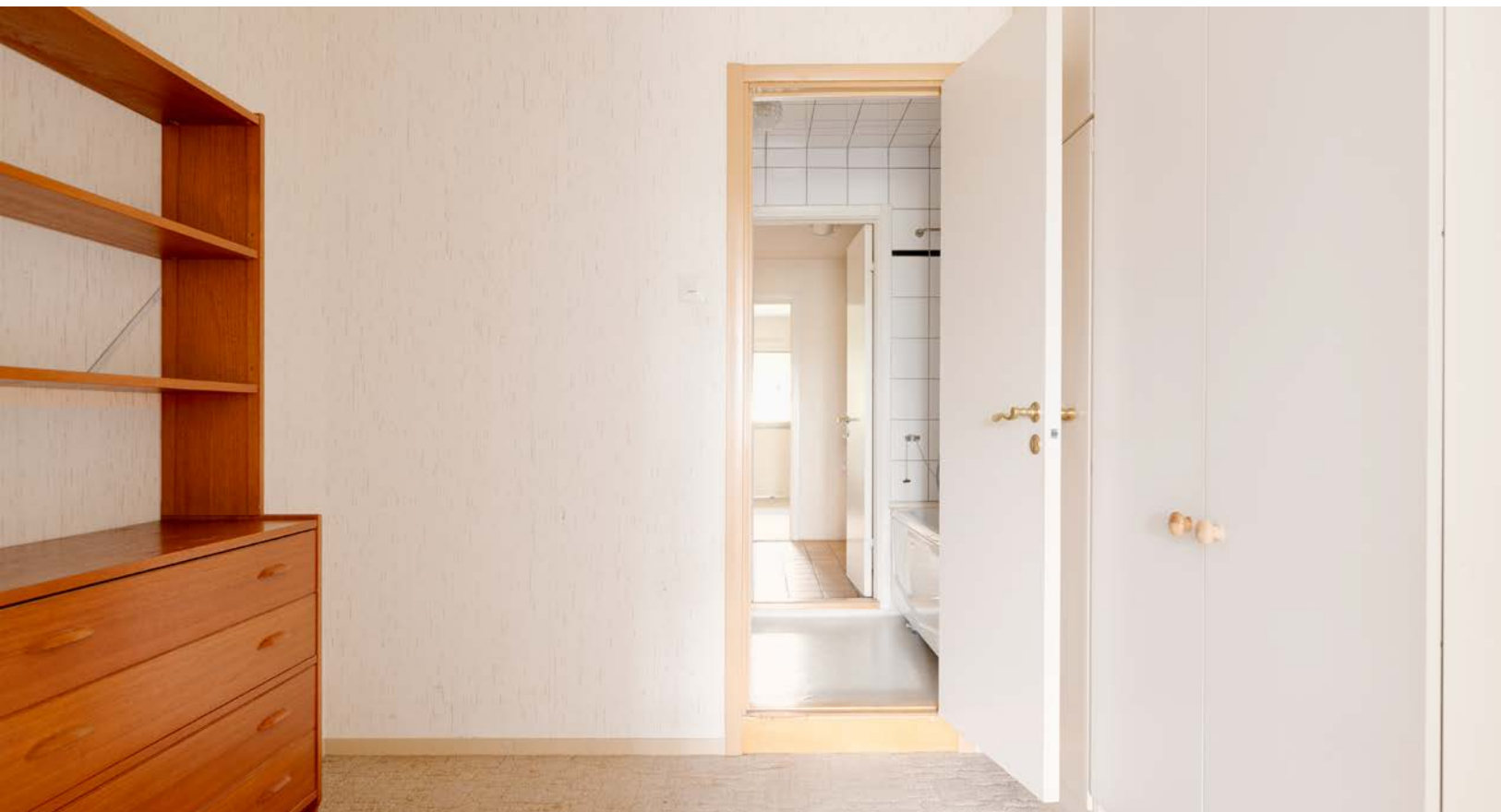
Rommet har vært benyttet som hovedsoverom, og har gode oppbevaringsmuligheter i plassbygget skap.



Det er tilgang til soverommet fra stuen, med videre tilgang til omkleddingsrom rett forut (utgjør kott på tegninger).



Et rom med flere bruksmuligheter etter ønske og behov.



Fra omkleddningsrommet tar man seg videre inn til ett av leilighetens to bad.



Badet er av eldre dato, pusset opp på 90-tallet t (iflg. eiers representant). Stråleovn for oppvarming på rommet.



Begge badene burde rehabiliteres for å møte dagens standard, og sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav.



Fra badet tar man seg videre inn til anretning/kjøkken.



Rommet ligger i åpen delvis, åpen løsning til kjøkkenet og har frittstående hvitevarer, og vaskemaskin for klær.



Herfra tar man seg også videre inn til soverom II.



Soverom II.



Klesoppbevaring i plassbygd garderobeskap t.v.



Mellomgang/entré med tilgang til leilighetens tredje soverom.



Soverom III.



Ifm. mellomgang/entré har man også tilgang til leilighetens andre bad, oppusset på 90-tallet (iflg. eiers representant).



Sett fra badet mot entré/mellomgang.



Entré. Oppbevaring for yttertøy og sko i medfølgende skyvedørsgarderobe (i tillegg disp. leiligheten kjellerbod for ytterligere oppbevaring).



Tomten består bl.a. av plen, beplantninger og asfalterte internveier.

NÆROMRÅDET >



På Stovner er det gode forbindelser til offentlig kommunikasjon som tar deg til raskt inn til sentrum og de fleste kanter av byen.



Stovner Senter som ligger like ved leiligheten er ett av landets største kjøpesentre med tilgang til "alt" man trenger i hverdagen.



Fra leiligheten er det bilfrie gangveier til flere skoler og barnehager.



I nærområdet er det mange fritids- og rekreasjonsmuligheter, blant annet Jesperudjordet som er avbildet her.



Nylig ferdigstilte Tokerud flerbrukshallen er bare noen få minutters gange fra leiligheten.



Stovnerårnet har blitt en populær attraksjon siden det ble ferdigstilt i 2017.



Historiske Øvre Fossum Gård ligger også like ved leiligheten og er et fint sted å besøke både for store og små.



Uendelige turmuligheter fra leiligheten med gangavstand til marka.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m²

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disp. kjellerbod på ca. 3 m².

Oppmålt bod utgjør bod boligen disponerer. Ekstern bod er opplyst av selger, bruksrett er ikke kontrollert. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

21484.7 m²

Tomtebeskrivelse

Festekontrakt datert 30.12.1974.

Tokerudlia Boligsameie betaler pr. 13.08.2025 en årlig festeavgift på kr 305 737. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festekontraktens § 13 ble erstattet med ny ordlyd 23. mars 1987, tinglyst 18. desember 1987. Denne kan leses i et vedlegg til festekontrakten. Ifølge vedlegget har ikke Oslo kommune forkjøpsrett.

Årlig festeavgift

Kr 305 737

Festetid

90 år regnet fra 01.06.1971.

Festekontrakten utløper 31. mai 2061.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. juni 2061 og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift

Reguleres av tomtefesteloven § 7. Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med økning i konsumprisindeksen. Festeavgiften belastes over felleskostnadene.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Ev. forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§9 og 11 i lov om tomtefeste.

Festekontrakt datert

30.12.1974.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Stovner øverst i Tokerudberget.

Tokerudberget er et rolig og trafikkstille område, da det ligger ovenfor en blindvei med skogområde i bakkant. Uteområdene til sameiet er pent opparbeidet med plen, beplantninger, lekeplasser og sittegrupper.

Fra leiligheten har du alt du trenger innenfor et par minutters gange, enten du ønsker kort vei til dagligvarehandel, turstier innover marka eller et bredt kollektivtilbud. Det er umiddelbar nærhet til en rekke utendørsaktiviteter med både fotballbaner, volleyballbane og tennisanlegg samt turstier innover marka. Stovner senter med et bredt butikk- og servicetilbud samt kollektivknutepunkt med både t-bane og gode bussforbindelser ligger innenfor samme korte gangavstand. I nærområdet er det flere barnehager samt bilfri vei til skoler i alle trinn.

Nærhet til marka og et bredt aktivitetstilbud:

Med denne beliggenheten bor man tett på marka med en rekke tur- og løypealternativer innover i Lillomarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridentier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Liastua er en hytte Gjelleråsmarka og eies av Høybråten og Stovner IL. Både fra Tangerud, Stovner og Skillebekk går det turveier innover til Liastua. Stua driftes av klubbens seniorer, og er åpen for lett servering hver søndag. Like nedenfor Liastua ligger slalåmbakken Liabakken som er tilpasset de yngre utøvere.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Tokeruddalen og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, frisbeegolf bane, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler.

Dagligvarehandel og servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Stovner senter som inneholder både Meny og Coop Extra. Ved siden av nedgangen til T-banen ligger også Kiwi. Stovner Senter inneholder 83 butikker, 1250 parkeringsplasser og en rekke spisesteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 0.3 km

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Vestli skole (1-7 kl.) 1 km

Stovner skole (1-7 kl.) 1.1 km

Rommen skole (1-10 kl.) 1.2 km

Haugenstua skole (1-10 kl.) 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 3 km
Stovner videregående skole 0.5 km

Skolekrets

Tokerudberget 21 sogner til Vestli skole. Elever går videre til Tokerud skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Stovner (Linje 4, 5) 0.3 km
Buss fra Stovner T (Linje 5B, 5N, 64, 65, 120) 0.4 km
Tog fra Grorud stasjon (Linje L1) 4.1 km
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 16.2 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. underetasje og inneholder:

Entré, to bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 3 m².

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer.

Værslitt treverk med sprekker.

Passert mer enn halv levetid, økt varmetap og slitasje.

Enkelte tar i karm -> justering anbefales.

- Dører (ytterdør/balkong).

Værslitt treverk med sprekker.

Passert mer enn halv levetid.

- Balkonger/terrasser.

Rekkverk på sydvestvendt balkong for lavt (0,63 m, krav 1,0 m).

Sikkerhetsrisiko -> bør utbedres.

- Innvendige dører.

Swelling nederst på baderomsdør pga. fukt.

Skader på enkelte dører, noen tar i karm -> kan kreve utskiftning/justering.

- Kjøkken - overflater og innredning.

Innredning/overflater av eldre dato, med bruksslitasje.

Utskifting bør påregnes.

- Kjøkken - avtrekk.

Kullfilterventilator av eldre dato -> utskiftning bør påregnes.

- Vannledninger.

Rør-i-rør-kurser ikke merket.

Hovedstoppekran ikke lokalisert.

- Avløpsrør.

Passert halvparten av forventet levetid -> økt risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon.

Kun én ventil for mekanisk avtrekk på to bad.

Badene mangler tilluft.

Gir begrenset ventilasjon og fuktrisiko.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - to bad.

Oppført med eldre løsninger, mangler vanntett sjikt etter dagens krav.

Kun ett sluk for to bad -> høy risiko ved lekkasje.

Rust i sluk, svertesopp i fuger, riss og bom i fliser.

Badene har passert forventet levetid -> omfattende oppgraderinger nødvendig.

Kostnadsestimat: Over 300 000 kr (per bad).

- Elektrisk anlegg.

Åpne koblingsbokser, ødelagte bokser og løse ledninger.

Anlegget bør ha utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll (< 10 000 kr), faktiske utbedringer kan bli vesentlig høyere.

Se mer informasjon i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv tjenesteleveranse fra Telia tilknyttet sameiet.

Parkering

Det medfølger bruksrett til én garasje plass i felles garasjeanlegg, og denne følger ved salg.

Felleskostnaden for plassen utgjør kr. 350,- per måned og faktureres sammen med månedlige felleskostnader for leiligheten.

Nytt ladeanlegg ble ferdig våren 2025, drift via Laddel AS. Den enkelte plassdisponent må bestille ladestasjon gjennom sameiets avtale.

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

sameiets område er med få unntak ikke tillatt. Ved behov, eks ved flytting, må en ha parkeringstillatelse. Den fås av styret. Parkeringsanlegget for de tre sameiene har egne vedtekter, vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

57581204

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Stråleovner i bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene, og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt for seksjonen pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 368 478

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 473 912

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

118/22300

Felleskostnader inkluderer

Garasjeleie kr. 375,00

Felleskostnader kr. 6 277,00

= kr. 6652,-/ mnd

Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene i følge forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 652

Andel Fellesgjeld

Kr 200 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2025

Andel fellesformue

Kr 18 708

Sameiet

Sameienavn

Tokerudlia Boligsameie

Organisasjonsnummer

971285346

Om sameiet

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

Hjemmeside: www.tokerudlia.no

VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsplaner og prosjekter:

- Utskifting av varmtvannsberedere (2025)

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

Ferdigstilling forventet august/september 2025.

Serviceavtale inngås for fremtidig drift.

- Vinduer og dører

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

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

- Maling og oppgradering av oppganger

Alle oppganger skal males i samme lyse farge.

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

- Snømåking og strøing

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

- Gjerder, kantstein og asfalt.

Utskifting av råtne tømmerstokker med kantstein, våren 2025.

Gjerdereparasjon og lukking av uautoriserte åpninger mot Tokerudåsen.

- Lekeapparater

Vurderes vedlikehold eller nyanskaffelser.

- Fartsdumper

To nye fartsdumper etableres i 2025.

-TV og bredbånd

Nytt fiberanlegg installeres av Telia høsten 2025 (avtale til 2030).

- Calliganlegg og dørlåssystem

Styret vurderer utskifting pga. alder og slitasje.

- Garasjeanlegg (Tokerudberget Garasjesameie)

Ny utredning om rehabilitering eller nybygg.

Arbeidet forventes ferdigstilt tidligst i 2026/27.

- Sykkelboder

Rydding: Sykler merkes og fjernes dersom de ikke er i bruk.

- Brannvarslingssystem

Ferdigstilt februar 2025.

Opplæring i alle oppganger fullføres mai 2025.

Serviceavtale inngått med Firesafe.

- Individuell varmtvannsmåling

Mulighetsstudie igangsettes i 2025.

- El-tavler og el-sikkerhet

Termofotografering og utbedringer ferdigstilt 2024, videre oppfølging pågår.

- Elbillading

Nytt ladeanlegg ferdig våren 2025, drift via Laddel AS.

- Tidligere vaktmesterbolig

Rehabiliteres etter 1. august 2025, skal leies ut på nytt.

- Ny flaggstang
Oppført i 2025.

- Grøntområder
Grøntgruppe etablert, ansvar for beplantning og vedlikehold.

GARASJE

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Nytt lån (9492.71.10355)

Lånebeløp: 7.000.000

Rentesats: 6,7%

Eff. rente: 6,930%

Type: A

Løpetid: 25 år

Innfrielsesdato: 03.07.2050

Lån tatt opp i 2022, med første forfall 03.08.2025 (9492.70.47122)

Lånebeløp: 35.137.375

Rente: 6,7%

Eff. rente: 6,910%

Type: A

Løpetid: 24 år 3 mnd

Innfrielsesdato: 03.10.2050

Det er ikke mulighet for nedbetaling av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

7. HUSDYRHOLD

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

§21 Husdyrhold.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 65, seksjonsnummer 217 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/99/65/217:

30.12.1974 - Dokumentnr: 26185 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 33,750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

Diverse påtegning

Nye vilkår, bl.a. om samtykke ved overdr. av festeretten,

forkj.rett for festeren m.v.

30.12.1974 - Dokumentnr: 26185 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Nye vilkår

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

18.04.1985 - Dokumentnr: 21483 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 217
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/22300
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 231 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest ferdigattest fra 1973 for boligblokkene Tokerudberget 13-21.

Det er mottatt byggetegninger. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk. Omkleddningsrom utgjør kott på seksjoneringen.

Vei, vann og avløp

Vei: Tokerudberget er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 9070.

Tomten til eiendommen ligger inntil turvei/skiløype, reg. best. S-1564.

Arealformål i kommuneplan:

- Bebyggelse og anlegg, nåværende
- Grønnstruktur, eksisterende

PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

Saksnr. 201710986. Tokerudberget 18 - Oppføring av bod.
Saksnr. 201103017. Tokerudberget 37 - 41 - Innglassing av balkonger.
Saksnr. 201103018. Tokerudberget 29 - 35 - Innglassing av balkonger.
Saksnr. 202011324. Ved Tokerudberget 23 - 41 - Riving av parkeringshus.
Saksnr. 201103020. Tokerudberget 23 - 27 - Innglassing av balkonger.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse og bruk meny for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

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

Fremleie av garasje plass er kun tillatt til seksjonseier samt leietaker i sameiet. Utleier står ansvarlig for nøkkelbrikke(r) og fjernkontroll samt orden på parkeringsplassen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

200 000 (Andel av fellesgjeld)

4 500 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger (pr. stk)/overtagelse kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Vedlegg



Vår ref:



 Norske
Boligrapporter

50

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av elde og vedlikeholdsmessige etterslep, kostnader tilknyttet modernisering bør påregnes.

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett, laminat og heldekkende teppe.
- Vegger: Malt tapet, tapet og brystningspanel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før

legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Stråleovner i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

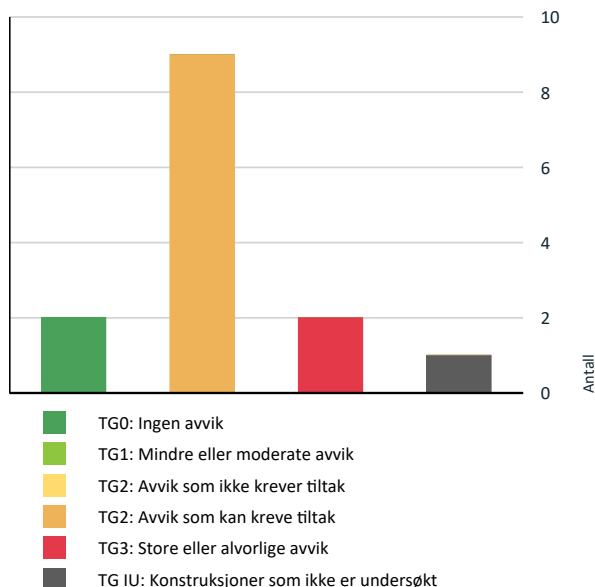
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



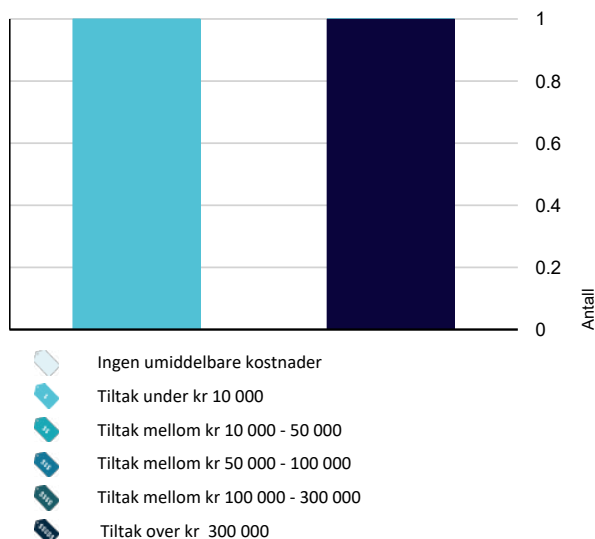
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. underetasje > To bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Sydvest.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i betongkonstruksjon, utformet som blomsterkasse.

Størrelse: ca. 14 m².

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,63 meter.



Tilstandsrapport

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Nordøst.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 9 m².

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,05 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at rekkverket på sydvestvendt balkong ikke tilfredsstiller dagens krav.
Forholdet bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker og for å oppfylle forskriftskravene.

TG 1U Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fukt påkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

- Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak.

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

1. UNDERETASJE > TO BAD

TG 3 Generell

Det er to separate baderom som tilstøter hverandre disse er vurdert sammen under dette punktet da de deler sluk, deler avtrekk og er av samme alder og tilstand.

I henhold til gjeldende krav skal alle våtrom ha eget sluk, i dette tilfellet er det sluk i bad med adkomst fra entré, tilstøtende bad har tilgang til sluk via spalte under vegg.



Tilstandsrapport

Alder: Badene er i følge eiers representant pusset opp på 90-tallet.

Badene er oppført/pusset opp i en periode hvor fuksikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommene

Generell beskrivelse:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger og himling: Fliser på vegger og i himling.

Sluk og membran: Støpejernssluk. Vinylbelegg klemt i sluket, fungerende som vanntett sjikt.

Sanitærutstyr og innredning: To klosett, dusj på gulv, badekar og to servanter.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra ett bad. Ventil mellom de to rommene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er skruerull i veggen som ikke er tettet.

Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Badene er av eldre dato.

Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuksikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Det er kun ett sluk fordelt på to bad, dette medfører risiko ved en eventuell lekkasje, forholdet kan medføre fuktpåkjenninger på nærliggende konstruksjoner dersom sluket ikke klarer å ta unna lekkasjevann. Sluket har rustdannelse, eldre rustne sluk medfører økt risiko for utettheter og fukt i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommene medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Merk at estimert kostnad gjelder pr. bad og må ikke forveksles med et pristilbud fra entreprenør, faktiske kostnader kan avvike.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > TO BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling mot våtrommene for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Kjøleskap.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Opplegg for vaskemaskin i grovkjøkken.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Innredningen/overflater er eldre og viser bruksslitasje.
Kostnader tilknyttet utskiftning bør påregnes.

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil. Kullfilterventilator over kokesone.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kullfilterventilator er av eldre dato.
På grunn av ventilatorens alder kan skader plutselig oppstå, utskiftning bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i grovkjøkken.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekran er ikke lokalisert, det er innredning foran fordelerskap som medfører at denne ikke kan åpnes tilstrekkelig.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.
- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.
Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid. Det bør påregnes nærmere undersøkelser.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringsen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventil i ett bad og kjøkken.
Tilluft: Spalteventiler.

Spørsmål til eiers representant:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun en ventil for mekanisk avtrekk fordelt på to bad.
- Badene mangler tilluft.

Nevnte forhold kan medføre begrenset ventilasjon.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.

ⓘ TG 3 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.

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

Type sikringer: Skrusikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke stilt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke stilt.
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?
Ukjent Ikke stilt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke stilt.



Tilstandsrapport

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

Ukjent Ikke stilt.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja

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 er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av:

Åpne koblingsbokser, ødelagte bokser og løse ledninger.

På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling. Brannslukningsapparat er observert under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

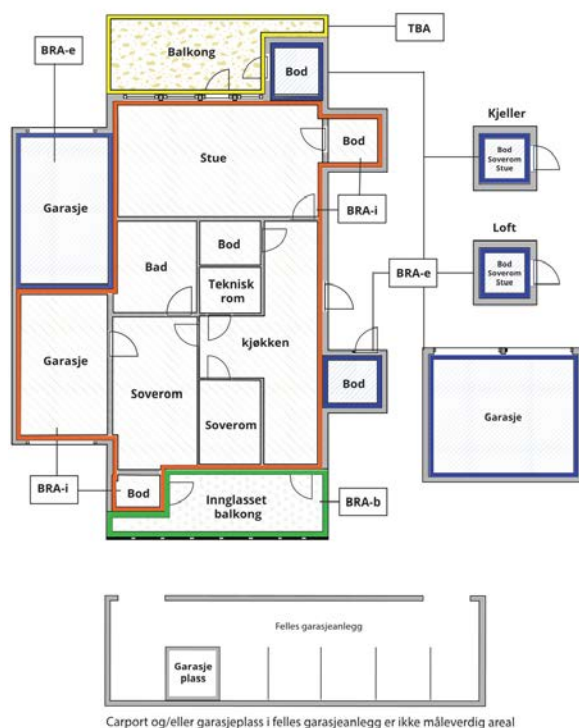
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. underetasje	117			117	23
Kjeller		3		3	
SUM	117	3			23
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. underetasje	Entré, To bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddingsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er opplyst av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i boligen generelt.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	117	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlånt nøkkel	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	65		217	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tokerudberget 21							
Hjemmelshaver							
Håberget Marry Helene, Oslo Kommune							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
136 534	2007	Skifteoppgjør



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	16.08.2025	Befaring med utlånt nøkkel	Ingen		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 de 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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 fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fremtiden Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	1002250233
Adresse	Tokerudberget 21		
Postnr.	0986	Sted	Oslo
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		Torbjørn Håberget	
Når kjøpte du boligen?	14.10.1986	Hvor lenge har du bodd i boligen?	39 År 9 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		IF	Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	Matty Henare	Etternavn	Håberget
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	07.07.25	Sted	OSLO
------	----------	------	------

Signatur selger 1:

Torbjørn Håbergset

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Att.: Kaisa Strøm

Deres ref.: 1002250233
Vår ref.: 048-1-217

Stabekk, 15.08.2025

Seksjon 217 i Tokerudlia Boligsameie

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

Boligselskap:	Tokerudlia Boligsameie
Org.nr.:	971285346
Seksjonsnr.:	217
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	57581204
Eier:	Håberget, Marry
Adresse:	Tokerudberget 21, 0986 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	173 655
Andel formue pr 31.12.2024	18 708

Felleskostnader pr måned:

GARASJELEIE	375,00
FELLESKOSTNADER	6 277,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 652,00

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

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplaner for sameiets to lån.

Sameiet tok opp nytt lån med lånenummer 9492.71.10355 og pålydende 7 000 000 kr sommeren 2025. Lånet er fordelt etter brøken (5078/1076697).

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I TOKERUDLIA BOLIG SAMEIE

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

Sted: Tokerud Skole, Inga Bjørnsonsvei 1A.



VIKTIG:

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

Til seksjonseierne i Tokerudlia Boligsameie

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE 2025

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

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

HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

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

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

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

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Du finner den bakerst i innkallingen.

Innkalling til årsmøte

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE

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

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

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

Oslo, 7. mai 2025
Styret i Tokerudlia Boligsameie

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

SAK 1. KONSTITUERING

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

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

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

2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM TOKERUDLIA SAMEIE

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

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

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

2.1.3. STIFTET – HISTORIE

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

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

2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO Revico Oslo DA.

2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2024

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

2.1.6. UMLEIE

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

2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

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

2.1.8. FORSIKRING

2.1.8.1. BYGNING

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

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

2.1.8.2. INNBO

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

2.1.9. PARKERING

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

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

2.1.10. NØKLER/SKILT

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

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

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

2.1.11. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

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

2.1.13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

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

2.1.14. ENERGIMERKING

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

2.1.15. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

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

2.1.16. Ordning med oppgangstillitsvalgt

Hver oppgang velger sin egen oppgangstillitsmann/kvinne.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

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

2.2.2. STYREMØTER

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

2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON

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

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

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

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

2.2.4. MANGLENDE OVERSIKT OVER LEIEBOERE

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet vil også inngå serviceavtale for det nye anlegget.

2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.8. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

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

2.2.9. GJERDE REPARASJON, KANTSTEIN OG ASFALT

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

2.2.10. LEKEAPPARATER

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

2.2.11. FARTSDUMPER

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

2.2.12. TV/BREDBÅND – NYTT FIBERANLEGG I 2025

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

2.2.13. REPARASJONER AV GJERDE MOT TOKERUDÅSEN

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

2.2.14. CALLINGANLEGG

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

2.2.15. FORSIKRINGSSKADESAKER

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

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

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

2.2.16. PARKERING I SAMEIETS EGEN PARKERINGSKJELLER.

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

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

2.2.17. GJESTEPARKERING.

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

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

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

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

2.2.18. SYKKELBODEN – PARKERING OG LADING I INNGANGSPARTIER

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

2.2.19. ETABLERING AV BRANNVARSLINGSSYSTEM

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

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

Vi har inngått serviceavtale med Firesafe vedr anleggets drift.

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

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

2.2.20. VARMTVANNSMÅLING

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

2.2.21. NY FLAGGSTANG

Styret satt opp ny flaggstang i 2025.

2.2.22. PRIVAT VEDLIKEHOLD

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

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

2.2.23. DUGNAD OG GRØNTGRUPPE

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

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

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

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

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

2.2.25. ELBILLADING.

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

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

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

2.2.26. REHABILITERING AV TIDLIGERE VAKTMESTERBOLIG.

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

2.2.27. ØKNING AV FELLESUTGIFTER – BEHOV FOR NYTT LÅNEOPPTAK

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Kommentarer til regnskapet:

Inkasso – legalpant

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



Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Tokerudlia Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

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

Tokerudlia Boligsameie

Balanse 2024

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

Tokerudlia Boligsameie

Balanse 2024

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

Oslo, 08.04.2025
Tokerudlia Boligsameie

Alf Erik Vollen
Styrets leder

Stein Fiskum
Styremedlem

Rolf Medalen Krogh
Styremedlem

Karen Marie Kvaløy
Styremedlem

Eli Gudveig Gravem Hansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Avskrivninger

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

Note 4 Kommunale avgifter

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

Note 5 Strøm og varme

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

Note 6 Andre driftskostnader

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

Note 7 Vaktmester og renhold

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

Note 8 Vedlikehold

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

Note 9 Honorarer

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

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

Note 10 Andre kostnader

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

Note 11 Finans

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

Note 12 Anleggsmiddel

Bygninger

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

Gnr. 212 / bnr. 381

Boligselskapets eiendom er ikke avskrevet.

Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold et gjennomført.

Note 13 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

Note 14 Bank

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

Note 15 Opptjent egenkapital

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

Note 16 Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.24: 5,69%, løpetid 28 år

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

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

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

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

Note 17 Kortsiktig gjeld

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

PROTOKOLL FRA

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

SAK 1. KONSTITUERING

Styrets leder ønsket velkommen.

A) Valg av møteleder

Forslag:

Styrets leder velges som møteleder

Vedtak:

Alf-Erik Vollen ble valgt til å lede årsmøtet.

Enstemmig vedtatt.

B) Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter

Forslag:

Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet.

Vedtak:

Det møtte 74 antall stemmeberettigede.

I tillegg var det 9 fullmakter representert. I alt 83 stemmer ble registrert og godkjent ved møtets start.

Enstemmig.

C) Valg av referent

Forslag:

Da forvaltningskonsulent i PHM Forvaltning var forhindret til å møte på årsmøtet ble Karen Marie Kvaløy foreslått til referent/protokollfører.

Alle avstemminger skal protokolleres med antall avgitte stemmer.

Vedtak:

Karen Marie Kvaløy ble valgt til referent/protokollfører.

Enstemmig.

D) Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag:

En seksjonseier velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder



Vedtak:

Rikard Bakke, Tokerudberget 7, ble valgt til å signere protokollen sammen med møtelederen. Enstemmig.

E) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Enstemmig vedtatt.

Det kom innspill fra årsmøtet at det også ble valgt tellekorps samtidig.

Tellekorps: Ijaz Ahmed, Tokerudberget 1
Khubeb Bakshs, Tokerudberget 21

Enstemmig vedtatt.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått og det var anledning til spørsmål.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

Vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskap og revisors beretning ble gjennomgått og det var anledning til å stille spørsmål.

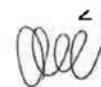
Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024.

Resultatet føres mot egenkapitalen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.



SAK 4. BUDSJETT

Budsjettet ble gjennomgått.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

Vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

SAK 5: GODTGJØRELSE

5.1. Godtgjørelse til styret

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 598 000. Av dette tilfaller kr 315 000 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 283 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2026. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet endres tilsvarende.

Krav om vanlig flertall

Vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 598 000. Av dette tilfaller kr 315 000 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 283 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2026. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet endres tilsvarende.

Stemmer:

For: 75

Mot: 8

5.2. Godtgjørelse til valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Årsmøtet bevilger kr 10 000 til valgkomiteen for dens arbeid foran årsmøtet. Beløpet fordeles internt.

Krav om vanlig flertall

Vedtak:

Årsmøtet bevilger kr 10 000 til valgkomiteen for dens arbeid foran årsmøtet. Beløpet fordeles internt.

Det kom innspill på at det på årsmøtet 2026 vil også oppgangstillitsvalgte få en godtgjørelse.

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

5.3. Godtgjørelse til sameiets styremedlemmer i Tokerudberget Garasjesameie

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

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

Krav om vanlig flertall

Vedtak:

Årsmøtet bevilger kr 10 000 til fordeling blant de to styremedlemmene som har fungert i perioden.

Enstemmig vedtatt.

SAK 6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Fartsdumper

Forslagsstiller: May Dybvad

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

Vedtak:

Forslaget falt bort fordi fartsdumpene var vedtatt og gjennomført før årsmøtet slik at avstemming ikke var aktuelt.

6.2 Vindusutskifting

Forslagsstiller: Mohammad Riaz Malik

 4

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

Krav om vanlig flertall

Vedtak:

Årsmøtet innhenter en vurdering fra fagpersoner både om behovet og om alternative løsninger. Utredningen og priser forelegges for et ekstraordinært årsmøte til avgjørelse for om man skal gjøre utskiftninger og eventuelt i hvilken grad man skal gjøre utskiftninger.

Stemmer:

For: 73

Mot: 10

6.3 Endring av vedtektene: Forbud mot buskvekster i plantekassene.

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

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

Forslag:

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

Krav til 2/3 flertall

Vedtak:

Nytt punkt 3-1 (10) i vedtektene skal lyde:

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

Styret trakk forslaget til endringer i vedtektene etter innspill fra årsmøtets deltakere.

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

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

Vedtektene kapittel 13 har i dag dette innholdet:

13. FORSIKRING OG EGENANDELER VED SKADER

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

før sameiets forsikring benyttes.

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

Forslag:

Pkt 3 og 4 foreslås erstattet med:

Krav til flertall: 2/3

Erstatning for pkt. 3.

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

Erstatning for pkt. 4.

«For skader som dekkes av forsikring og hvor en seksjonseier er erstatningsansvarlig, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes ved skader som har sitt utspring i en boligseksjon, skal seksjonseieren alltid betale egenandelen med unntak av skader som har sin årsake i felles infrastruktur/felles rør eller ledninger. Sameiet skal også betale egenandelen i tilfeller hvor skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side.»

Nytt pkt. 5.

Krav til flertall: 2/3

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

Overskriften foreslås endret til ny overskrift:

13 «FORSIKRING OG ERSTATNING OG EGENANDELER VED SKADER»

Vedtak:

Vedtektene endres slik:

Pkt 3 og 4 erstattes med:



Erstatning for pkt. 3.

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

Krav til flertall: 2/3

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

Erstatning for pkt. 4.

«For skader som dekkes av forsikring og hvor en seksjonseier er erstatningsansvarlig, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes ved skader som har sitt utspring i en boligseksjon, skal seksjonseieren alltid betale egenandelen med unntak av skader som har sin årsake i felles infrastruktur/felles rør eller ledninger. Sameiet skal også betale egenandelen i tilfeller hvor skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side.»

Krav til flertall: 2/3

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

Nytt pkt. 5.

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

Overskriften foreslås endret til ny overskrift:

13 «FORSIKRING OG ERSTATNING OG EGENANDELER VED SKADER»

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

Krav til flertall: 2/3

6.5 TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

Forslagsstiller: Styret

Forslag:

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

Krav til 2/3 flertall

Vedtak:

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

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.

Tillegg til Tokerudlias vedtekter vedrørende valg og godtgjørelse for arbeid med Tokerudberget Garasjesameie

Dagens vedtekter pkt. 11 lyder:

11 TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

Forslag: (Forslagsstiller styret)

Dagens vedtekter foreslås endret til:

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

Vedtak:

Krav til flertall: 2/3.

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

Stemmer:

Enstemmig vedtatt.



SAK 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag ble redegjort for.

A) Valg av styreleder for 1 år:

Forslag: Alf-Erik Vollen

Stemmer:

For: Valgt ved akklamasjon.

Mot:

Andre forslag på styreleder: Ingen

B) Valg av to styremedlemmer for 2 år:

Forslag: Eli Gravem Hansen

Stemmer:

For: Valgt ved akklamasjon.

Mot:

Forslag: Karen Marie Kvaløy

Stemmer:

For: Valgt ved akklamasjon.

Mot:

Andre forslag til styremedlemmer for 2 år: Ingen

C) Valg av varamedlemmer

3 varamedlemmer for 1 år.

Forslag:

- Øyvind Vinje
- Haldis Grongan
- Dijana Colic

Stemmer:

For: Alle tre ble valgt ved akklamasjon.

Mot:

Andre forslag/benkeforslag: Ingen



D) Valg av valgkomite for 1 år

Forslag:

- Arne Bernhardsen
- Khalid Mahmood
- Torvald Ramstad

Stemmer:

For: Alle tre ble valgt ved akklamasjon.

Mot:

E) Valg av revisor

Forslag:

- BDO Revico Oslo DA

Stemmer:

For: Valgt ved akklamasjon.

Mot:

F) Valg av styremedlemmer til Tokerudberget Garasjesameie

Forslag til vedtak:

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

Rolf Krogh

Stemmer:

For: Valgt ved akklamasjon.

Mot

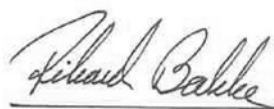
Annet forslag:

Styret får fullmakt til å oppnevne et medlem nr. to i tillegg til Rolf Krogh.
Enstemmig vedtatt.

To seksjonseiere meldte sin interesse for å sitte i Tokerudberget Garasjesameie:

Mohammed Riaz Malik, Tokerudberget 9
KhubeB Bakhsh, Tokerudberget 21

Årsmøtet varte fra kl. 18:00 til kl. 21.00



HUSORDENSREGLER **FOR TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE**

1

GYLDIGHET

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

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

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

2

ANSVAR

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

3

RENHOLD, ORDEN OG SIKKERHET

Trapper og oppganger

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

Kjellerboder

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

Skadedyr

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

Søppelnedkast

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

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

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

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

Vannkraner, avløp og lekkasjer

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

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

Oppvask og vaskemaskiner skal kun tilkobles kaldt vann.

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

4

TØR KING OG LUFTING AV TØY

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

Tørrking av tøy på åpne terrasser og verandaer er ikke tillatt på dager før søn- og helligdager mellom kl. 19.00 og til neste virkedags morgen og må ellers skje uten sjenanse for naboene.

5

BRUK AV UTEAREAL

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

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

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

6

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

Ved større selskapelighet skal naboene varsles på forhånd.

Musikkøving må ikke finne sted etter kl. 21.00. Sang og musikkøvelse må ikke drives i leiligheten i mer enn tre timer daglig. Musikkundervisning må ikke drives uten etter avtale med styret.

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

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

Lørdag i tiden kl. 10.00 til kl. 17.00

Søndager og helligdager skal være fri for støyende arbeid.

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

7

HUSDYRHOLD

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

MOTORKJØRETØY OG PARKERING

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

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

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

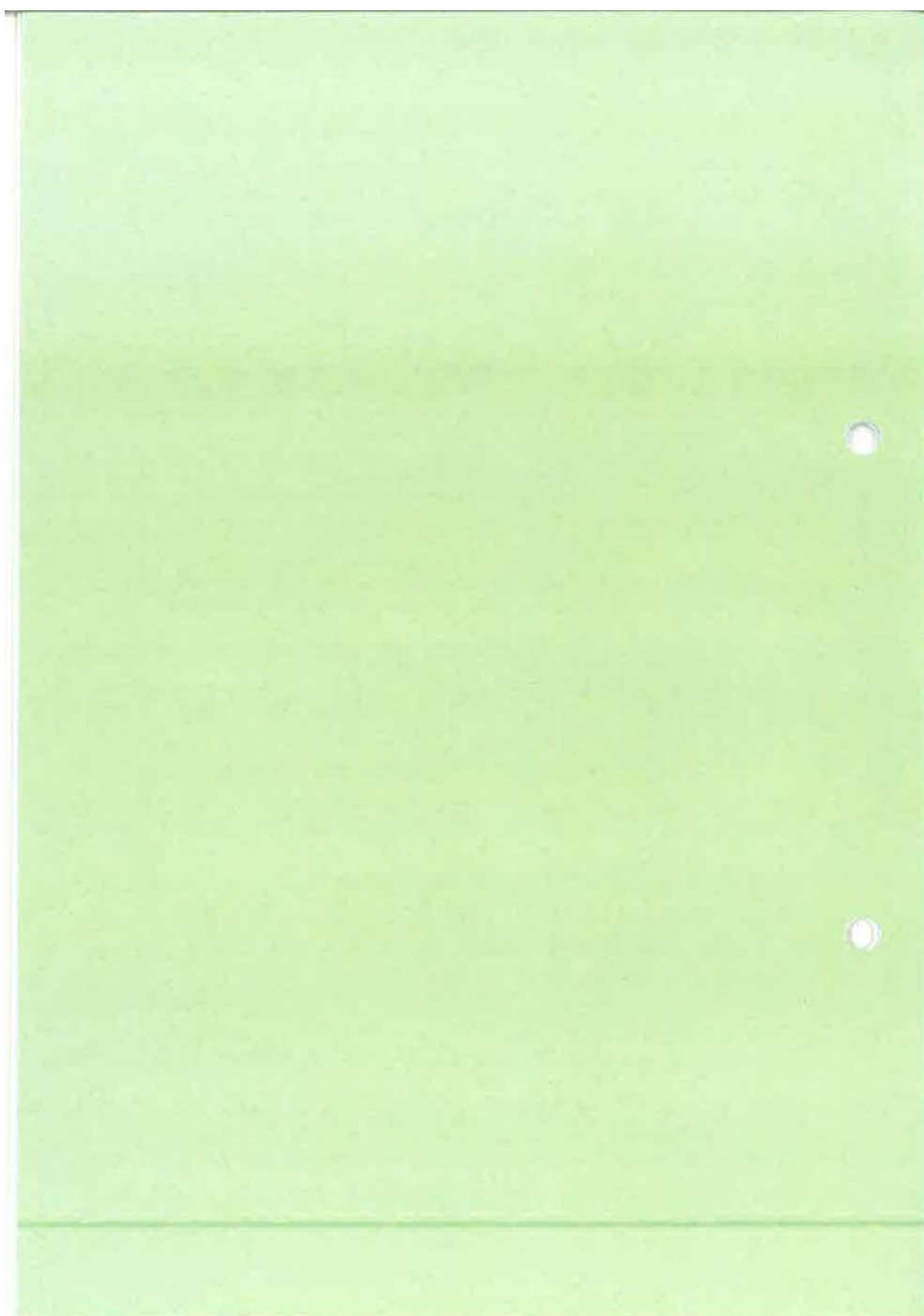
KLAGER OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Anonyme eller muntlige klager behandles ikke.



VEDTEKTER FOR TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

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

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR, OG FORMÅL

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIE OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

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

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

Panteretten kan gjøres gjeldende i henhold til eierseksjonslovens § 31.

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG UMLEIE

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

§ 7

STYRET

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

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

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10

ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

§ 13

DELTAGELSE PÅ ÅRSMØTET

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

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER / VAKTMESTER

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

§ 17

UTKASTELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 19

GARASJEPLASS

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

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

Videre gjelder følgende regler for bruk av anlegget:

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

§ 20

TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

§ 21

HUSDYRHOLD

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

§ 22

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 23

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

1. Navn

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

2. Sameiets formål

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

3. Hva sameiet omfatter

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

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

Garasjeanlegget er delt i tre avdelinger:

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

4. Eierforholdet

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

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

Til sammen - 3/3

5. Disposisjonsrett og fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å:

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

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

6. Rettslige disposisjoner

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

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

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

7. Styret

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

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

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

9. Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

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

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

10. Ekstraordinært sameiermøte

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

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

11. Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

12. Ordensregler

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

13. Vedlikehold

VEDTEKTER FOR TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE

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

14. Vedlikeholdskostnader, finansiering og betaling

Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal dekkes slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VEDTEKTER
FOR
TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE**

15. Ansvar utad

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

16. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

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

17. Forsikring

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

18. Sameieloven

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

Nabolagsprofil

Tokerudberget 21 - Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

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

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	9 min 3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

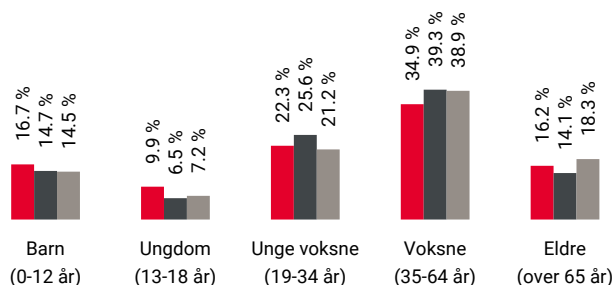
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Stovner	3 min
Kiwi Stovner PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



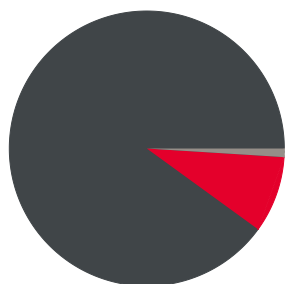
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

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

Boligmasse



9% rekkehus
90% blokk
1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

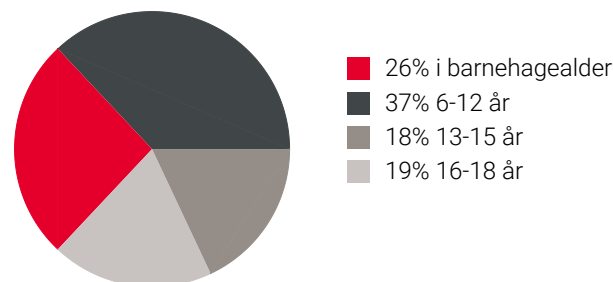
3 min 🚶



Vitusapotek Stovner

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



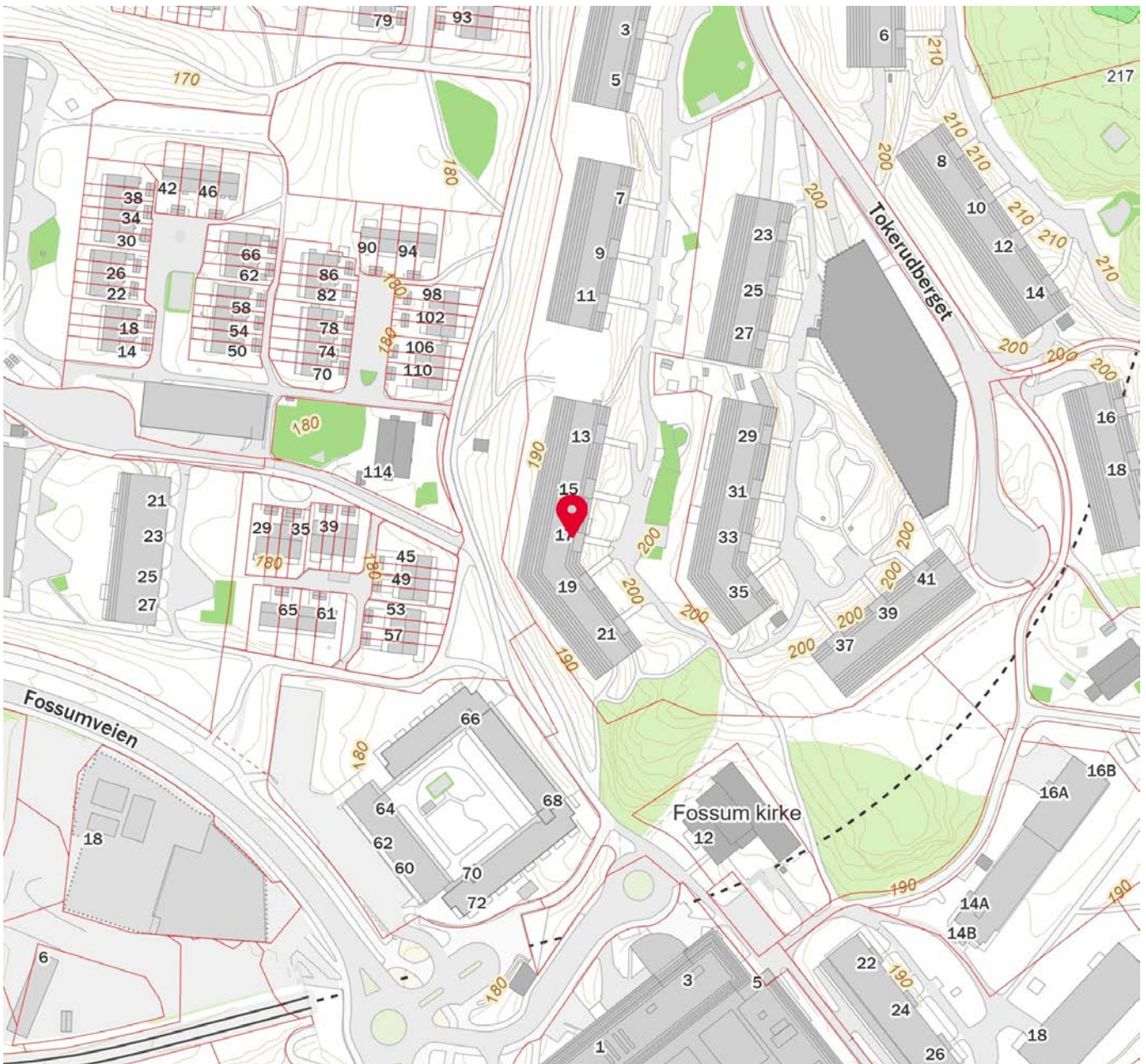
0%

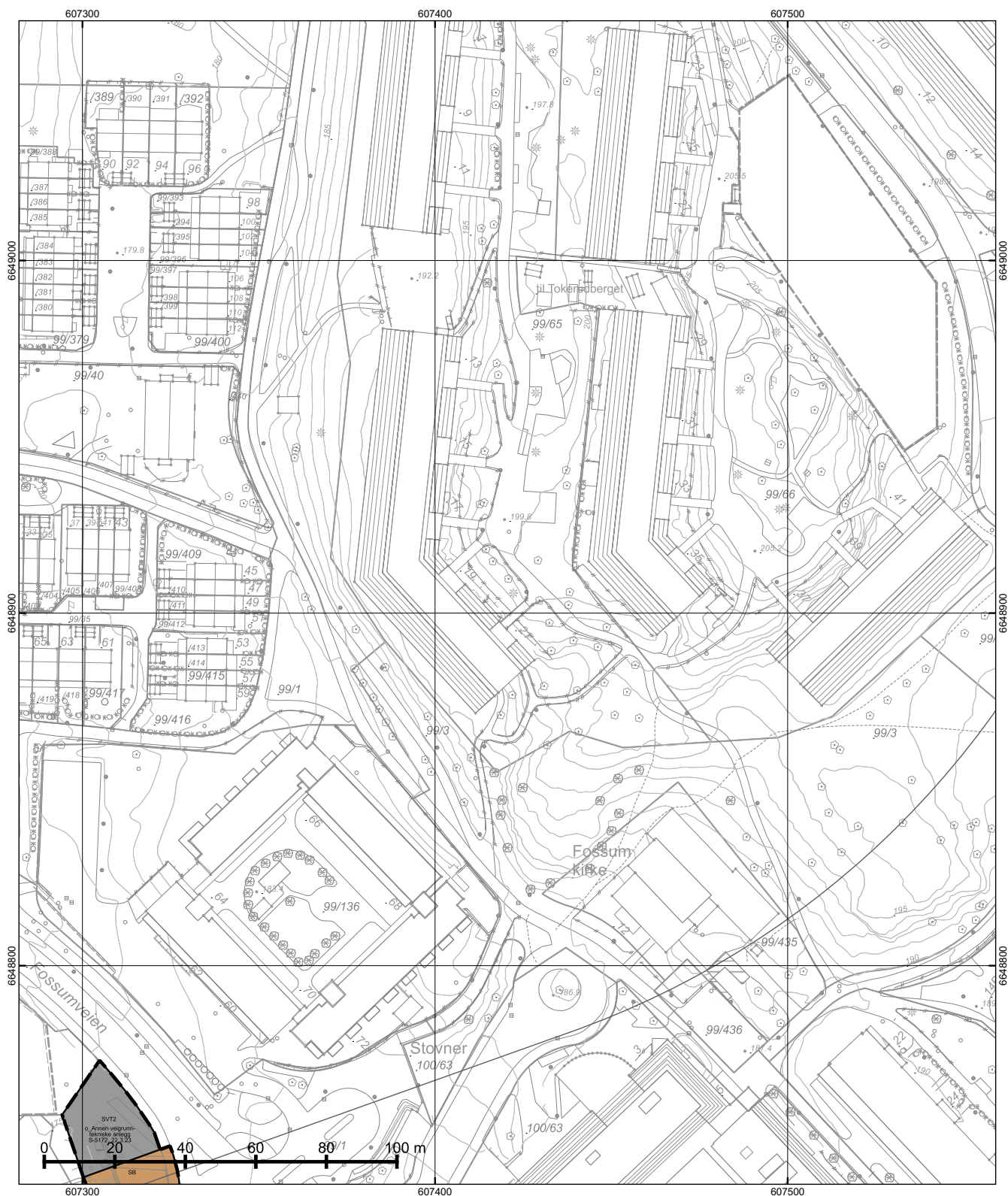
47%

Vestlisledda/Tokerudberget
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

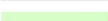
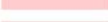
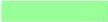
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

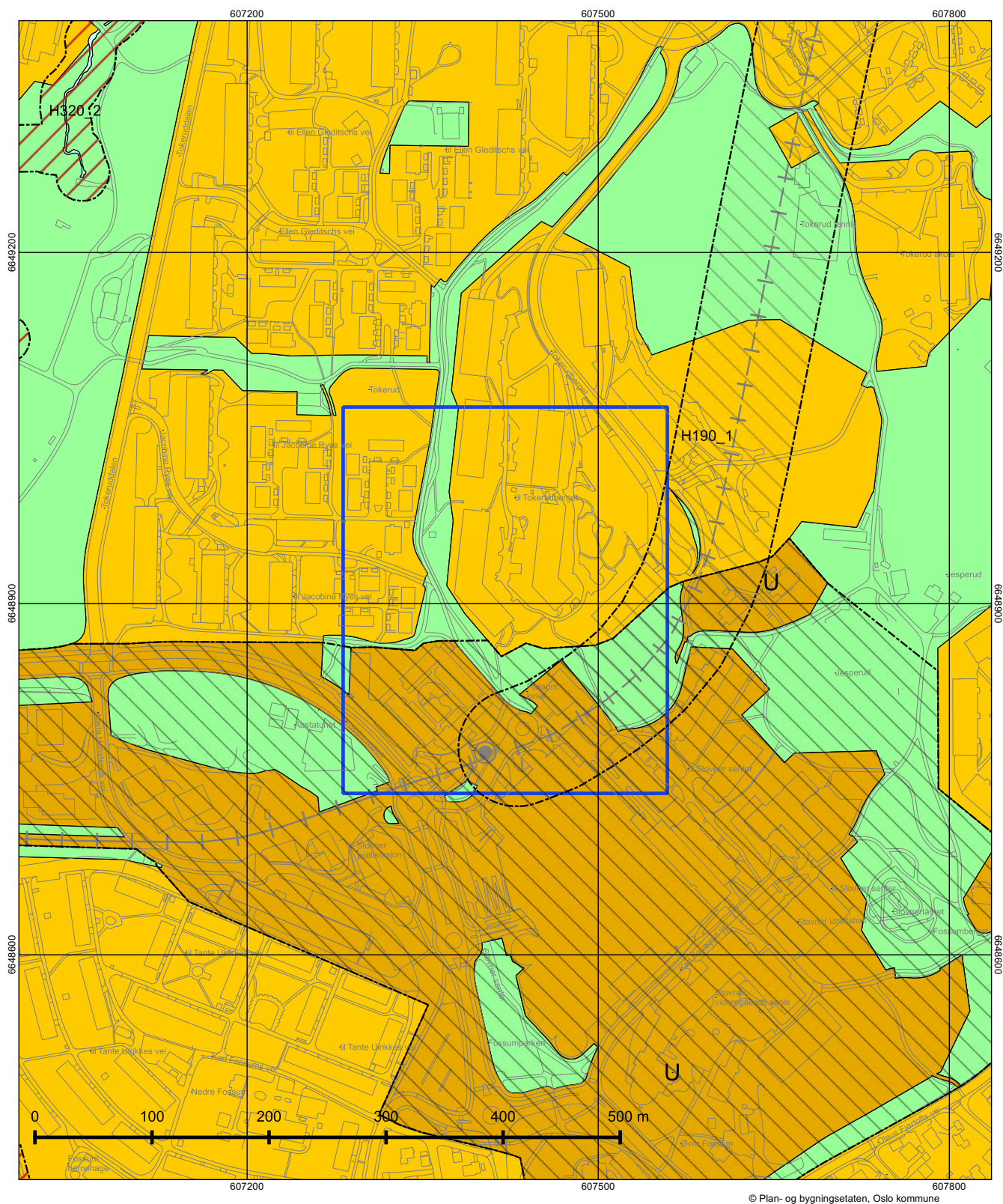
PlottID/Best.nr: 329859/ 86516922	Deres ref.: 13229/ KAST@MSAKTV
Adresse: TOKERUDBERGET 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/65	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse	
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense	
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg	
	71 - Felles parkering		Byggegrense	
	72 - Felles lekeareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)	
	73 - Felles gangareal			
	110 - Bolig m.tilh. anlegg			
	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel	
	163 - Kirke m.tilh.anlegg			
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg			
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn			
	311 - Annet veiareal			
	312 - Fortau			
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei			
	331 - Rutebilstasjon/terminal			
	1430 - Idrettsstadion			
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	2011 - Kjøreveg			
	2012 - Fortau			
	2013 - Torg			
	2014 - Gatetun			
	2015 - Gang-/sykkelveg			
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg			
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal			
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane			
	3001 - Grønnstruktur			
	3050 - Park			
				RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense			
	70 - Felles avkjørsel			
	311 - Annet veiareal			
	312 - Fortau			
	313 - Skulder - bankett			
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei			
	325 - Veigrunn i tunnel			
	913 - Formålavgrensning			
	930 - Reguleringslinje			
	964 - Regulert u-gradgrense			
	Formålgrense			
	Plangrense (gammel lov)			
	Plangrense (ny lov)			
	RpRegulertHøyde			



Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329859/86516922
Deres ref.: 13229/ KAST@MSAKTV

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Tegnforklaring - kommuneplan

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



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 21
0986 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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