

aktiv.



Tokerudberget 39, 0986 OSLO

**Oppussingobjekt! To balkonger.
Garasjeplass. TV/internett/v.vann
inkl. Sentralt!**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 117 486,-
Omkostn.: Kr 100 520,-
Total ink omk.: Kr 4 068 006,-
Felleskostn.: Kr 6 417,-
Selger: Harald Søgaard Olsen
Johan Søgaard Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 109/111 kvm
Tomtstr.: 20932.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 66
Snr. 159
Oppdragsnr.: 1104250079

Oppussingobjekt! To balkonger. Garasjeplass. TV/internett/v.vann inkl.

Velkommen til Tokerudberget 39 – en romslig 4-roms selveierleilighet med stort potensial og mulighet for å skape ditt drømmehjem.

Leiligheten har behov for oppussing, men byr på en gjennomgående planløsning, god plass og to romslige balkonger – én vendt mot øst og én mot vest – som gir sol store deler av dagen. Garasjeplass i lukket fellesanlegg kan overføres til ny eier, og beliggenheten er både sentral og tilbaketrukket. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til Stovner Senter, T-banestasjon og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Kvaliteter:

Stor 4-roms leilighet med oppgraderingsbehov

To solrike balkonger

Flott, åpen utsikt

Separat kjøkken med godt med plass

Garasjeplass

Internett og kabel-tv

300 meter til Stovner Senter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	91
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entré og toalettrom.

BRA-e: 2 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 bod i 1. etasje. Boden er merket med nr. 3927.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

20932.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede og beplantede fellesarealer med asfaltert adkomstvei og gangstier, plenarealer, prydbusker, trær, lekeapparater og sittegrupper på området.

Festetid

Festet tomt av Oslo Kommune, avtale frem til 2062.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Stovner øverst i Tokerudberget. Det er trafikkstille da sameiet ligger ovenfor en blindvei med skogområde i bakkant.

Uteområdene 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.

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.

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.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil. Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det underkant av fem minutters gange til kollektivknutepunktet på Stovner med både t-bane og bussforbindelser. T-banen med linje 4 og 5 passerer hvert 7. minutt i hverdagene og bruker i underkant av en halvtime ned til sentrum. Rett ovenfor T-banen passerer bussrutene 64 A (Stovner T - Furuset T via Høybråten), 64 B (Stovner T - Furuset T via Haugenstua), 65 (Stovner T - Furuset T via Grorud stasjon) og 120 (Grorud T - Nesåsen via Lørenskog) i tillegg til nattbussen som går i helgene.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selvaag terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverksvegger mellom betongelementene utvendig med liggende trekledning. flatt tak tekket med sveiset papp e.l. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (soverom ved kjøkken) fra 2006, 1972 og 1990.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Omkledningsrommet har de største skjevheten. Målt 45mm skjevhet på ca 2 meter.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Løs kabel og løst lokk i badet. Dette utløser tg 3. Eldre brytere og stikkontakter, sannsynlig at ledningsnettets også er fra byggeår. Ujordete stikkontakter i oppholdsrom. Det er påregnelig med oppgradering av el. anlegget når anlegget er av denne alder. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i omkleddingsrom. Fuktmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Vurdering av avvik: Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak: Badet er av den alder at det bør påregnes oppgradering før videre bruk. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 1

Antall måneder 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppaven.

Innhold

1. Etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entré og toalettrom.

Annet: Bod.

Standard

Entré

Praktisk entré med plass til skoskap og oppheng i tillegg til medfølgende garderobeskap.

Stue

Stuen er lys og romslig og byr på flere innredningsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe og spisebord. Overflatene har tapet og gulvet er belagt med laminat. Fra stuen er det utgang til balkongen. Stor og delvis overbygd balkong på. Fra balkongen er det lite innsyn.

Kjøkken

Stort kjøkkenrom med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. I innredningen er det delvis integrerte hvitevarer. Fliser beskytter bakveggene og ventilatoren har kullfilter. Fra kjøkkenet er det en stor og delvis overbygd balkong. Balkongen har betongdekke.

Soverom

Leiligheten har tre gode og lune soverom. Det medfølger garderobeløsninger på to av soverommene.

Bad

Ett eldre baderom og separat wc som tilstøter hverandre, med felles sluk. Det ene badet er utstyrt med badekar, gulvstående wc og enkel servant. Det andre badet har gulvstående wc og servantinnredning med underskap.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelsen.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

76465032

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.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelsen.

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

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 3 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 300 741

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 202 963

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

236/39019

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV og internett (Telia grunnpakke), ákonto varmtvann, trappevask, parkering, renter og avdrag av fellesgjeld, festeavgift, kommunale avgifter, felles byggningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Fordelt slik:

A konto varmtvann 151,00

Felleskostnader lik deling 1 013,00

Lån 1 442,00

Vedlikehold 603,00

Dugnad 50,00

Bredbånd 24,00

Trappevask 178,00

Felleskostnader 2 311,00

Kabel-tv 295,00

Parkering 350,00

Varmtvann avregnes etter forbruk mot innbetalt ákonto gjennom året av Techem.

Måler avleses en gang i året og avregning effekteres etterskuddsvis over felleskostnadene (sannsynligvis i løpet av første halvår). Definisjonen av ákonto er en delbetaling basert på en forventet kostnad. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for ákonto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av dette vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere enn estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 417

Andel Fellesgjeld

Kr 117 486

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.08.2025

Andel fellesformue

Kr 23 564

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Tokerudåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

971422823

Om sameiet

Tokerudåsen boligsameie består av 189 leiligheter fordelt på 10 oppganger i 3 blokker. Tokerdåsen har gateadressene Tokerdberget 23-41 (oddetall), 0986 Oslo.

Tokerdberget ligger sentralt i Stovner bydel, ca. 5 minutters gange fra Stovner Senter og Stovner T-banestasjon.

I marka rett bak sameiet er det sherpatrapp; Liastua som serverer bl.a. kaffe og vafler (her er det også lekeapparater i tømmer for barn samt utegym); gapahuker med benker, bål plass og utsikt nedover hele Groruddalen og over til Nesoddtangen og Asker; små vann; masse stier i ulike størrelser; og en liten, opplyst akebakke/ slalombakke med skitrekk ved Tokerd skole. Det er i tillegg kort vei til Lillomarka med flere store vann (eksempelvis Steinbruvann), Lilloseter og flere DNT hytter. Lillomarka kan nås med sykkel eller T-bane til Grorud eller Ammerud og en kort gåtur derfra.

Styrets årsrapport:

Styremøter og møter med Tokerudlia og Tokerudtoppen. I løpet av perioden har styret avholdt 11 styremøter, inkludert budsjettmøte med OBOS. På møtene er det behandlet en rekke saker som har omfattet alt fra skadesaker, klager og vaktmestertjenester, til vurdering og inngåelse av nye avtaler. I tillegg er det gjennomført fem møter med styrene i Tokerudlia og Tokerudtoppen, relatert til garasjesameiet. Her har det vært fokus på å diskutere en rekke forhold av betydning for sameiene, hvordan sikre fremdrift i prosjektet for å få presentert alternative løsninger for sameiet.

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

Forhandlinger med OBOS

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

Kompensasjon fra Telia

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

Skadesaker

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

Vindusutskiftning og kompensasjon

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

Sykkel inn- og utlevering

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

Dugnad

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

Parkering i fellesområde

Elektronisk parkering i fellesområdene følges opp daglig. På grunn av problemer med avfallstømming er det lagt ned parkeringsforbud enkelte steder, bl.a. foran oppgang 35, etter anvisning fra Oslo kommune. Forbudssone for elsparkesykler. Styret har bedt utleieselskaper innføre forbudssoner på tomten. Feilparkerte elsparkesykler vil fjernes. Det arbeides med å finne egnete plasser for parkering.

Forsøpling

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

Komprimatorbil og skrothenting

Det er gjennomført henting av skrot ved bruk av komprimatorbil i starten av juni, august, oktober, november, februar og april. Bruken av denne type skrothenting betales etter vekt. Det er ansatte fra renovasjonsfirmaet som kaster søppel inn i bilen. Tidligere, ved bruk av container, har vi fått en del gebyrer for feilsortering av søppel. Dette slipper vi ved bruk av denne nye løsningen.

Vannkraner utendørs og blomsterkasser

Alle gangbruer skal få nye blomsterkasser i 2025, dette er bestilt og forventet i tide til 17. mai. Vi har tidligere hatt utfordringer med å få vannet disse blomstene, hvilket er grunnen til at vi for flere år siden valgte selvanningskasser. Ulempen med selvanningskassene er at de må henge vannrett, og derfor ble de hengende delvis i skjul av selve rekkverket. Vi har nå bestilt vannkraner på alle gangbruene, og det blir installert hageslange. Vi har også bestilt nye blomsterkasser av den mer tradisjonelle typen, som kan henge i flukt med rekkverket. I starten vil det være vaktmester sin jobb å vanne, men vi ønsker ideelt sett at engasjerte beboere kan påta seg dette hvis noen ønsker det.

Inspeksjon av tak

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

Utbedring av varmekabler i flere gangbruer

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

Disse ble reparert for brudd i løpet av vinteren.

Modernisering av trafostasjon

Netteier, Elvia, gjennomførte en utskifting av komponentene i trafostasjonen som står i bakken ved bomberommet. Dette ble koordinert gjennom styret, men uheldigvis klarte ikke entreprenøren å holde seg tidsskjema, så det ble noe uforutsett arbeid i det området.

Skadesak mot Renovasjon- og gjenvinningsetaten vedrørende ødelagte containere
Renovasjon- og energigjenvinningsetaten (REG) meldte til oss at det var vanskelig å få tømt de to containerne for restavfall ved oppgang 33. Vår servicepartner så på saken, og konstanterte med at disse er blitt skadet fra utsiden. Begge containerne hadde store bulker fra utsiden, og staget som skal åpnet lukene i bunnen var bøyd. Det ble konstantert at dette er skader som kun kan oppstå som følge av REG sine tømminger, og at de må skiftes ut. Som følge av det har vi startet en sak mot REG sitt forsikringsselskap for å få dekket kostnadene med å skifte ut disse containerne.

Overvåkningskameraer

Det er montert opp et nytt datanettverk gjennom garasjekjellere og ut mot uteområder. Dette har tatt noe mer tid enn forventet, da vi støtte på noen utfordringer med å koble sammen 16- og 17-blokka. Her fant vi til slutt frem ubrukte trekkerør fra den gang det ble installert fiber i sameiet. Disse ble brukt til å koble sammen blokkene. Installasjon av kameraer i garasjekjellerne er planlagt ferdigstilt i april/mai 2025, mens uteområdene blir dekket etter sommeren. Datanettverket og overvåkningssystemet er dimensjonert slik at det er mulig å utvide med flere kameraer etterhvert. Eksempelvis til hver oppgang, slik Tokerudlia har.

Gartner

Vi har hatt møte med vår anleggsgartner for å planlegge årets arbeid, og for å få laget en fastsatt årsplan. Oppmerking av p-plasser utendørs. Parkeringsplasser utenfor oppgang 29 er merket opp for bedre arealutnyttelse.

Ny trappevaskleverandør

Vi har hatt befaring med ny leverandør av trappevask. Dette er en søsterorganisasjon til vaktmesterselskapet vi bruker, med samme eiere og ledere. Ny trappevask vil være mer omfattende, og vil bl.a. inkludere hyppigere støvtørk i trappegangen. Den vil også inkludere en årlig storrengjøring. Det er planlagt at ny leverandør tar over oppgaven etter sommeren.

Tillegg i vaktmestertjenesten

Vi har hatt en gjennomgang av vaktmestertjeneste sammen med vår tilbyder. I den forbindelse har vi bedt om å få lagt til noen nye arbeidsoppgaver. Den mest vesentlige er en rutinemessig vask av gavlveggene. Det er nå flere år siden disse ble vasket, og de har nå fått grønske på seg igjen. Vask av disse gavlveggene vil fremover være en rutineoppgave fra vaktmester, men det er usikkert hvilket intervall vi skal ha. I samme omgang som vask av gavlvegger så vil også skråtaket i metall/blikk over hver hovedinngang bli vasket. Planen nå er å gjennomføre vask i 2025, og så sette opp dette som en 2-årig oppgave. Om 2 år så kan vi revurdere intervallet. Samme vaktmesterselskap har for øvrig gjort denne jobben hos oss tidligere, men ikke på fast basis.

Hagerekkene

Styret ønsker å formalisere både bruksrett og regulering for utforming for hagerekkene i sameiet. Med hagerekke så menes de seksjoner i oppgang 23-35 som har utgang på bakkeplan enten på kjøkkenside, stuesiden, eller begge sider. Hensikten er å danne ryddige hagerekker med en uniform front, da spesielt mot Tokerudlia. Samtidig er det viktig å få formalisert ansvarsfordelingen mellom sameiet som helhet og den enkelte seksjon. På den måten er det enklere å heve standarden på denne delen av sameiet. Dette arbeidet vil starte med en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret, samt fra seksjonene som blir berørt. Vedrørende hagerekken mot Tokerudlia så er planen å fremme et forslag til utssende for styret i Tokerudlia, som skal få være med på å gjøre eventuelle endringer. Hensikten med å involvere Tokerudlia på denne måten er å komme frem til en felles løsning hvor vi ikke trenger å ha et gjerde mellom oss, men hvor den enkelte hage kan ha utgang ut mot Tokerudlia.

Reperasjon av postkasser

Styret har funnet en mulig løsning for å reparere sameiets postkasser ved mekanisk verksted, der det er nødvendig. Vi har startet planleggingen med å reparere postkassene i oppgang 37, som en prøve av denne reparasjonsløsningen. Dette er en løsning som er billigere en utskifting, og vi kan gjenbruke hullet i veggen der postkassene står i dag.

Diverse snekkerarbeid

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

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2022: Nye varmtvannsberedere.

2020: Nytt avfallssystem.

2015: Betongrehabilitering av garasjene under blokkene samt utbedring av balkongene.

2013-2014: Elektrisk arbeid, bytte av sikringsskap. Takarbeid. Etablering av fibernett.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på økning av felleskostnader fra 01.01.2025: Lån økes med 3,45%, trappevask økes med 40%, TV/Bredbånd økning med 12%, felleskostnader basert på brøk økning med 4%.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207559288
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 7 964 514,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207898414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 9 541 411,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208005359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 1 915 949,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Oslo Kommune har forkjøpsrett i henhold til festekontrakt, men har skriftlig bekreftet at de ikke ønsker å benytte forkjøpsretten ifm. salget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger dokument for "årsmøte 2024", vedlagt i 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.

Oslo kommune, som grunneier/ bortfester, har bekreftet per brev til megler den 04.11.2024 at den godkjenner overdragelse av festeretten til ovennevnte seksjon.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

2.6. DYREHOLD (IHT. SAMEIETS VEDTEKTER)

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

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

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

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE (IHT. SAMEIETS HUSORDENSREGLER)

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

1. ANSKAFFELSE AV DYR

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

1. RO OG ORDEN

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

2. LUFTING

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

3. OPPDRETT

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

4. BESØKENDES DYR OG DYREPASS

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

5. KLAGER

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

6. OVERTREDELSE

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet og det bestilles avfallscontainere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 66, seksjonsnummer 159 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:

301/99/66/159:

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

14.12.1984 - Dokumentnr: 64696 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE OVERDR.SUM

SENERE ETTER 80% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER

FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1986 - Dokumentnr: 13656 - Forkjøpsrett på vilkår

Gjelder feste

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

14.12.1984 - Dokumentnr: 64696 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 159

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 236/39019

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 189 SEKSJONER

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattester for boligblokk med garasjer 1973 og utskifting av røropplegg/vannledninger 2007. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, felles parkering, offentlig gang-/sykkelvei, felles avkjørsel og annet veiareal. Reguleringsplaner: 9070, V070273 og 24674. Kommuneplan: KDP-17. Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned.

Pågående byggesaker:

Saksnr 202011324: ved Tokerudberget 23-41 - Riving av parkeringshus. Siste dok. 04.06.2025.

Saksnr 201615364: Tokerudberget 2-20 - Innglassing av balkonger. Siste dok. 04.06.2025.

Saksnr 201103020: Tokerudberget 23-27 - Innglassing av balkonger. Siste dok. 02.09.2024.

Saksnr 201103018: Tokerudberget 29-35 - Innglassing av balkonger. Siste dok. 02.09.2024.

Saksnr 201103017: Tokerudberget 37-41 - Innglassing av balkonger. Siste dok. 02.09.2024.

Saksnr 201610861: Tokerudberget 1-21 - Innglassing av balkonger. Siste dok. 02.09.2024.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 850 000 (Prisantydning)

117 486 (Andel av fellesgjeld)

3 967 486 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

99 170 (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))

100 520 (Omkostninger totalt)

111 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 068 006 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 078 906 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 081 706 (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 100 520

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Dødsbo

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

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

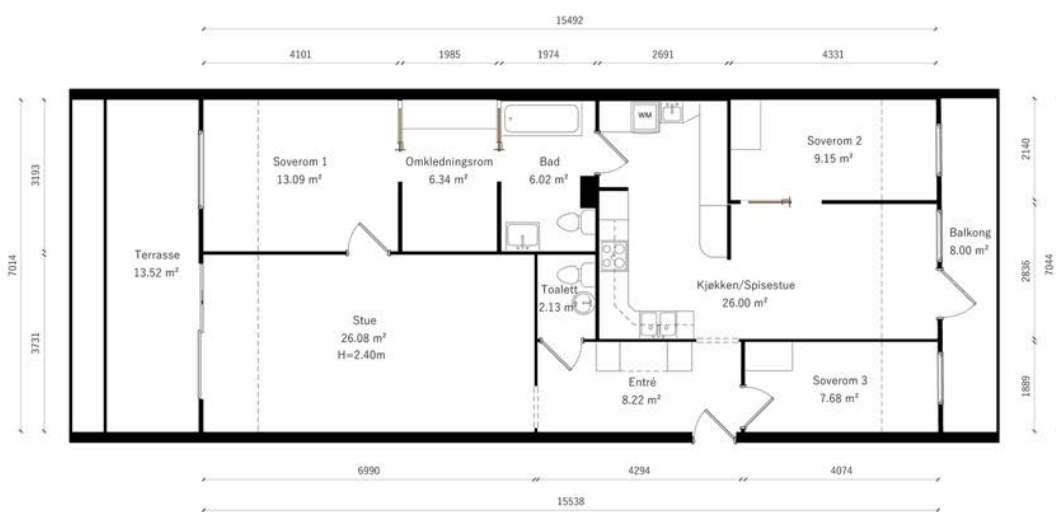
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

28.08.2025





Tokerudberget 39
1.Etasje



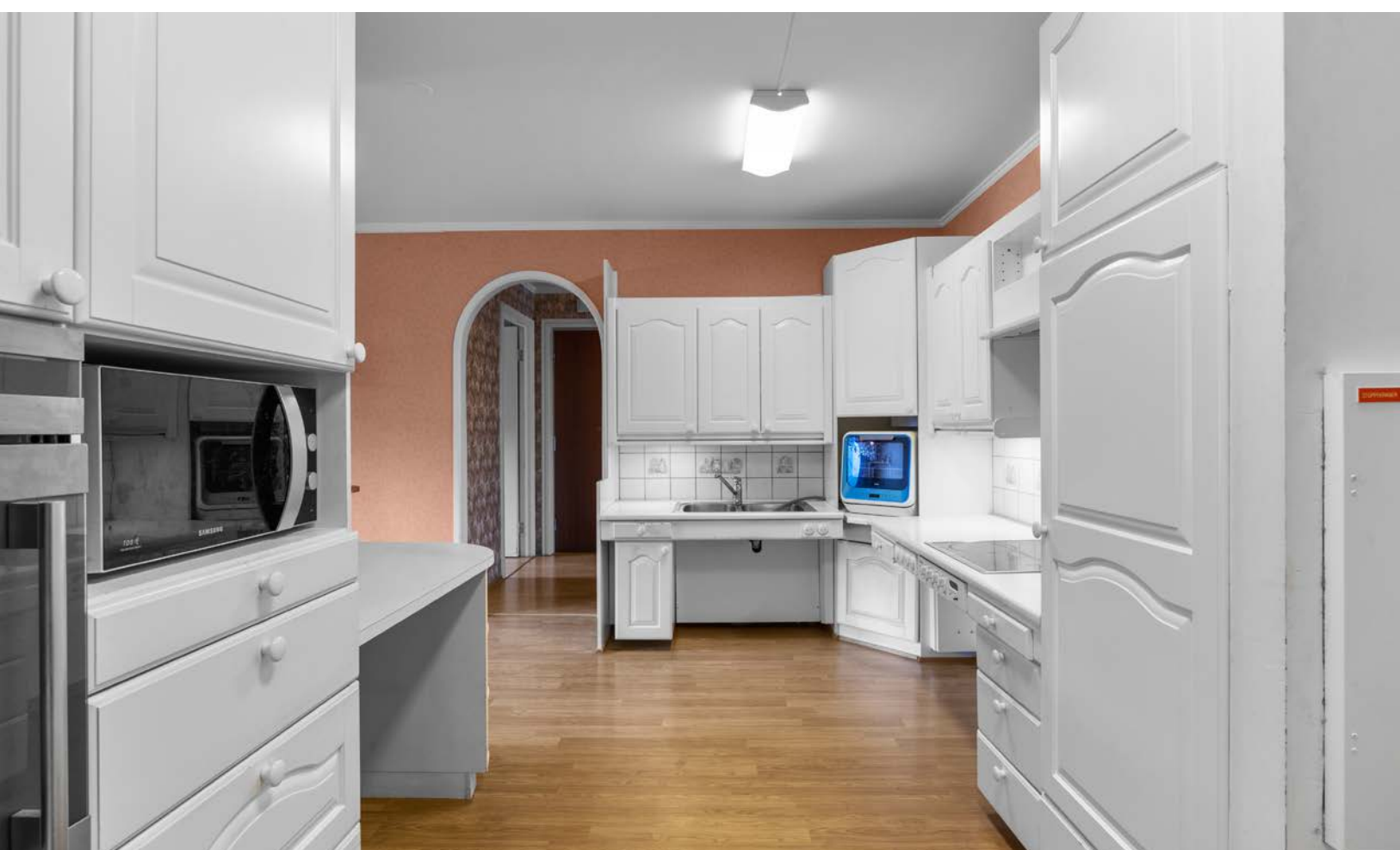
Les mer om
arealberegningen

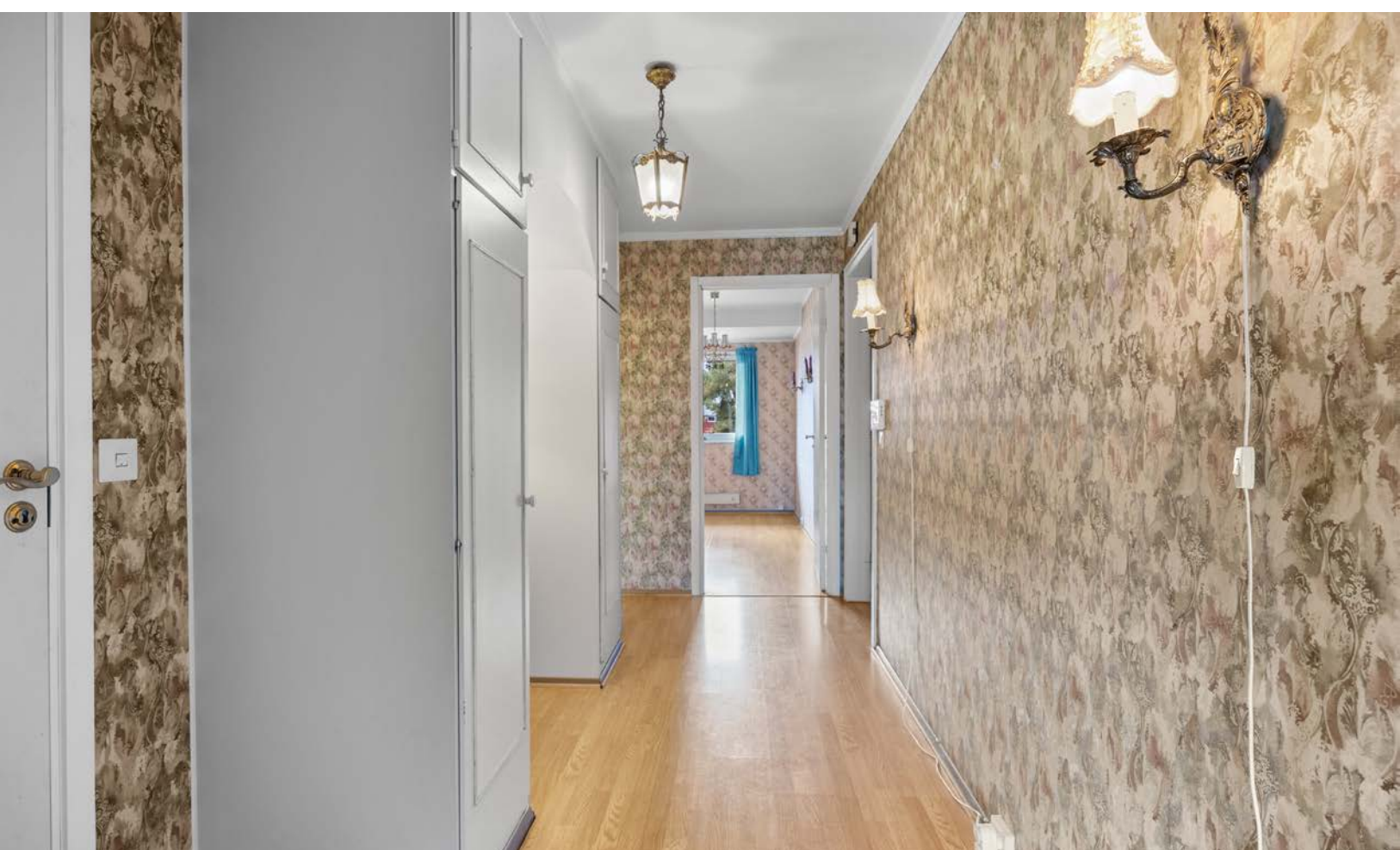
BO 3D









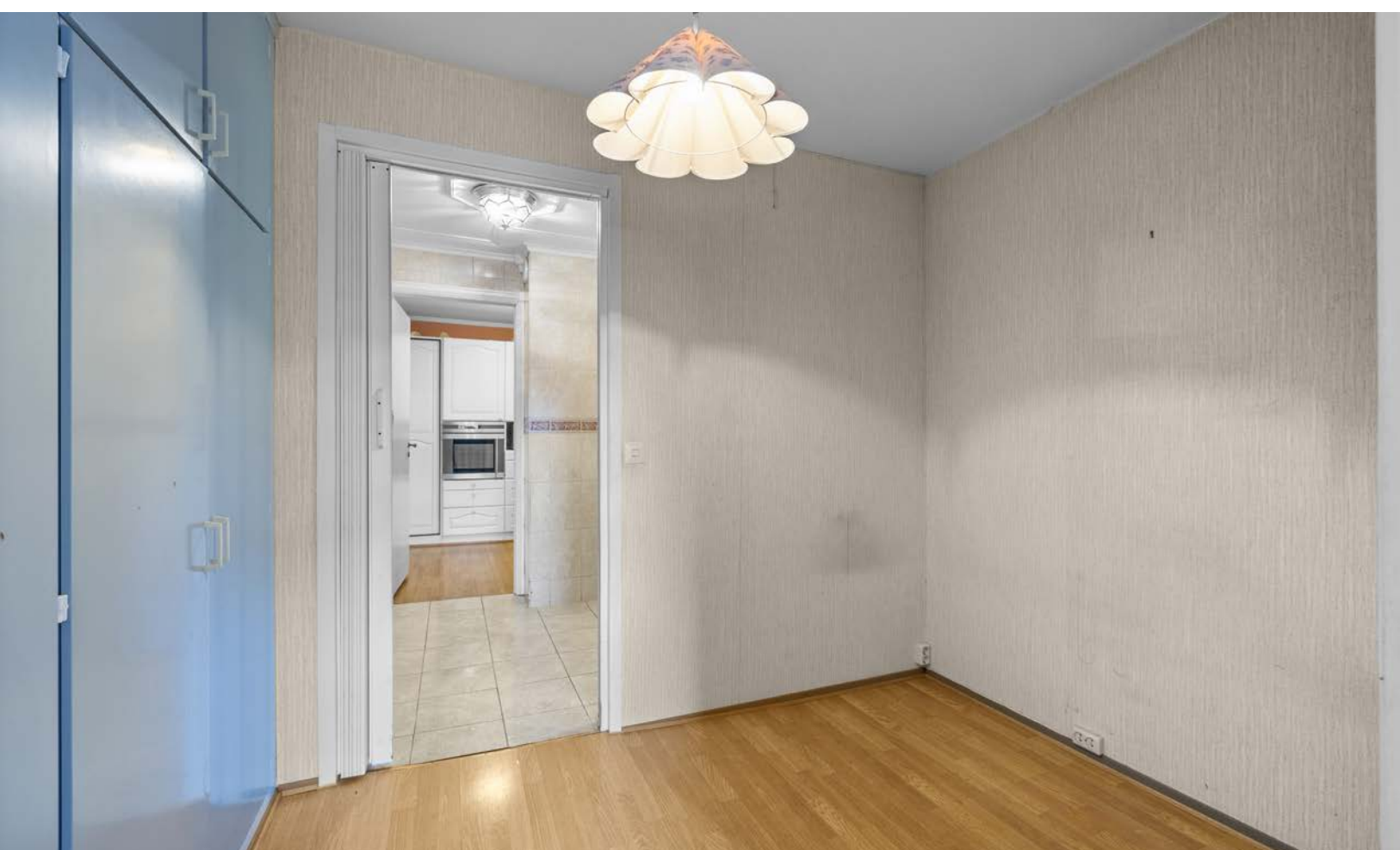
















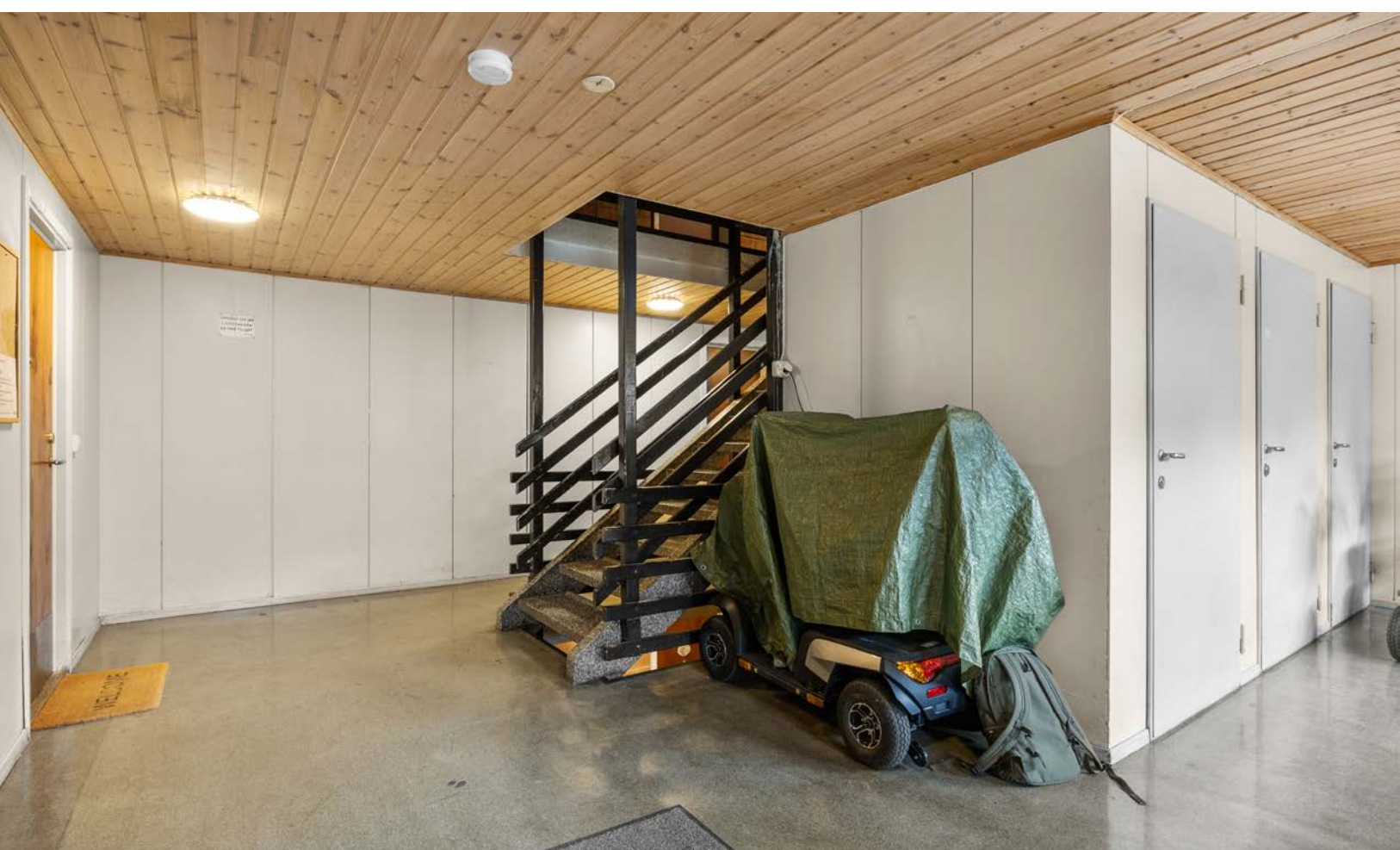














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tokerudberget 39, 0986 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 66, snr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 18554-1823

Referansenummer: SO1196

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selvaag terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverksvegger mellom betongelementene utvendig med liggende trekledning. flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt. Undertegnede er godt kjent med leilighetene, og planløsningen er som opprinnelig, foruten noen forandringer på kjøkken. Opprinnelig var det mer adskilt grovkjøkken.

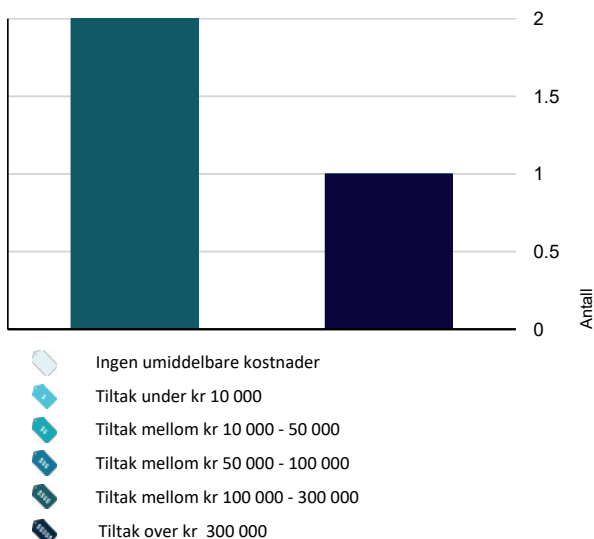
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer - 2 - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (soverom ved kjøkken)

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (hovedsoverom)

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.



Vinduer med malt treramme

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fungerer okei, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting nærmer seg.



Vinduer med malt treramme fra byggeår

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyveterrassedør i malt tre (fra 2007).

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Skyvedør til terrasse med malt treramme

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder. Kniper litt mot karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

Tilstandsrapport



Teakfinert inngangsdør fra byggeår



Døren er brann- og lydklassifisert



Døren kniper litt mot karm

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stuen til nordvest-vendt balkong i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst om hvilke krav det var i 1972. Det gjøres oppmerksom på forholdene.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Like under kravet på 1 meter i rekkverkshøyde



Større åpninger enn kravet



Liggende gelender

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydøst-vendt terrasse i betongkonstruksjon. Støpt blomsterkasse

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For stor åpning mellom gulv og blomsterkasse samt lav høyde på blomsterkassen som fungerer som rekkverk
Noe riss i epoxymalingen

Konsekvens/tiltak

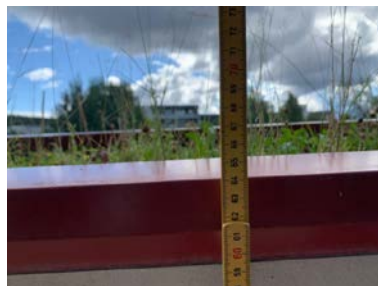
- Tiltak:

Balkongen bør sikres mer mot falluhell
Gulvet bør sjekkes opp grundigere av fagkyndig. Påregnelig med tiltak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde terrasse



For lav høyde på "rekkverk"



For stor åpning

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

Overflater

Laminatgulv i de fleste rom. Belegg i et soverom. Flislagt gulv i bad og i toalett-rom.

Vegger med tapet. Platepanel på én vegg i kjøkken. Flislagt vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del bruksslitasje. Flere steder er det svelling av laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes/ oppgraderes etter eget behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

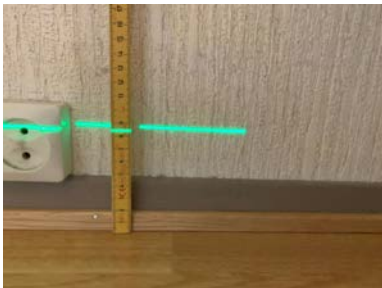
Tilstandsrapport

Omkledningsrommet har de største skjevheten. Målt 45mm skjevhet på ca 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Større skjevheter



Større skjevheter

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1972



Malte slette innerdører med plastkarm.



Enkelte dører kniper mot karm

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eksakt alder på badet er uvisst.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik påvist, men fliser og fuger er av eldre årgang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting rimelig snart

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ingen stoppkant og begrenset med fall på gulv til sluk. Ved en lekkasje vil det være fare for at vann renner ut til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Begrenset fall til sluk



Begrenset fall til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det er tid for oppgradering av membran og vvs utstyr.



Originalt plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i omkleddingsrom. Fuktmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er av den alder at det bør påregnes oppgradering før videre bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Handikapp tilpasset kjøkkeninnredning. Ukjent alder, men er av noe eldre årgang. Hev/ senk funksjoner er ikke testet.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har malte profilerte fronter utstyrt med integrert ovn og opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. På grovkjøkkensiden er det utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik påvist, men det gjøres oppmerksom på alder og at det er aldersrelatert slitasje. Blandebatteri for utslagsvask lekker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes etter behov.



Kranen lekker



Noe treg avrenning fra utslagsvask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med omluftfunksjon. Felles mekanisk avtrekk fra ventil på samme vegg som kokesone

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er nok påregnelig med utskifting av ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og vegghengt servant. Spalteåpning nederst i vegg mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsløsning hvor badets mekaniske avtrekk som også fungerer som avtrekk for toalett-rommet. Dette avviker fra dagens krav om at rommet skal ha eget forsert avtrekk.

Løsningen er fra byggeår.

Eldre snitærutstyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning fra byggeår er ikke optimal. Ikke enkelt med andre løsninger.

Det nærmer seg tid for utskifting av sanitærutstyr

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.



Rørskap plassert i kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk kjøkken og i bad. Tilluft via spalteventiler i vinduene

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler friskluftsventril i stuen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i stuen bør etableres

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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 anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Løs kabel og løst lokk i badet. Dette utløser tg 3.

Eldre brytere og stikkontakter, sannsynlig at ledningsnettets også er fra byggeår. Ujordete stikkontakter i oppholdsrom.
Det er påregnelig med oppgradering av el. anlegget når anlegget er av denne alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Plassert i oppgang



Løs ledning



Løkk ikke festet tilfredsstillende

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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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. etasje	109			109	22
1. etasje		2		2	
SUM	109	2			22
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Entré, Toalettrom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 bod i 1. etasje. Bodene er merket med nr. 3927.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt. Undertegnede er godt kjent med leilighetene, og planløsningen er som opprinnelig, foruten noen forandringer på kjøkken. Opprinnelig var det mer adskilt grovkjøkken.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut.

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:

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	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	66		159	20900 m ²	Iht eiendomsverdi	Festet

Adresse

Tokerudberget 39

Hjemmelshaver

Olsen Harald Søgaaard, Olsen Johan Søgaaard, Oslo
Kommune

Kommentar

Bortfester er Oslo kommune. For videre informasjon vedrørende festeforhold kontakt styret eller kartverket.

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Boligselskap

Tokerudåsen Boligsameie

Felles formue

Kr. 23 564 31.12.2024

Forretningsfører

Obos eiendomsforvaltning as

Felles gjeld:

Kr. 140 045 31.12.0202

Organisasjonsnr

971422823

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtengrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	76465032			

Kommentar

Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SO1196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Søgaaard Olsen	Harald Søgaaard Olsen
Gateadresse	
Tokerudberget 39	
Poststed	Postnr
OSLO	0986
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1972
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250079

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250079

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250079

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Olsen	9e298e4b1243a1bed21f3f 35c3d153bf27a13651	23.08.2025 14:54:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Olsen	c0e730e59bd2d9baa268 88c198539a1ffa4de296	23.08.2025 15:14:33 UTC	Signer authenticated by One time code

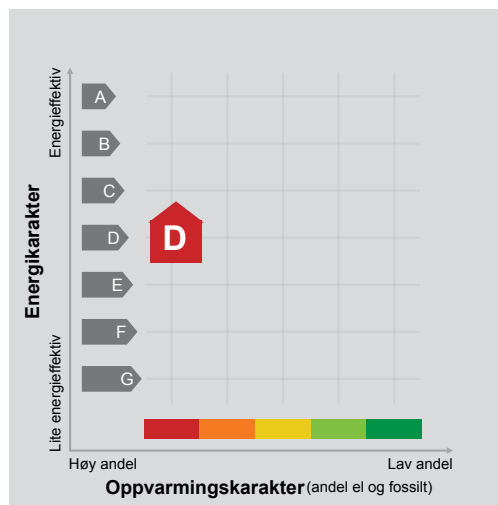
Document reference: 1104250079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Tokenudberget 39
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	159
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80691610
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-160050
Dato	26.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

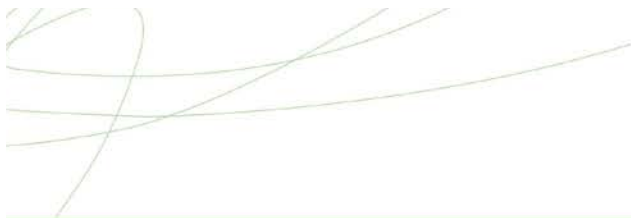
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1972

Bygningsmateriale:

BRA: 109

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 39	80691610	H0103	159	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	109 m²
Totalt BRA	109 m²
Oppvarmet luftvolum	261 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,54 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.3.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	134,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 262 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 984 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	149,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 262 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 262 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 262 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Tokerudberget 39 - Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

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

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

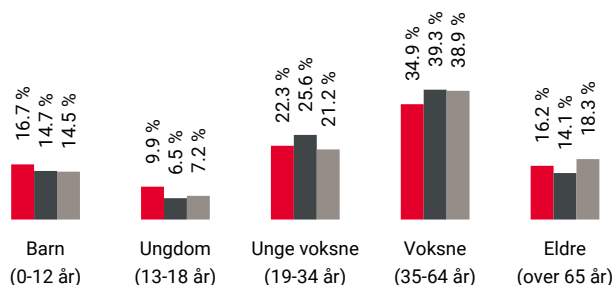
Bra 65/100



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

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

Dagligvare

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner PostNord	3 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



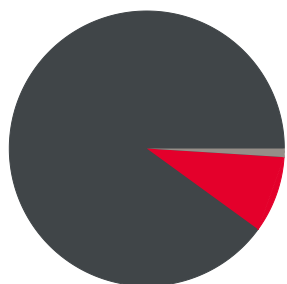
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽	Tokerudåsen ballbane	4 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Jesperudjordet	5 min	🚶
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km	
🚴	Stovner Trimsenter	2 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

2 min 🚶



Vitusapotek Stovner

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



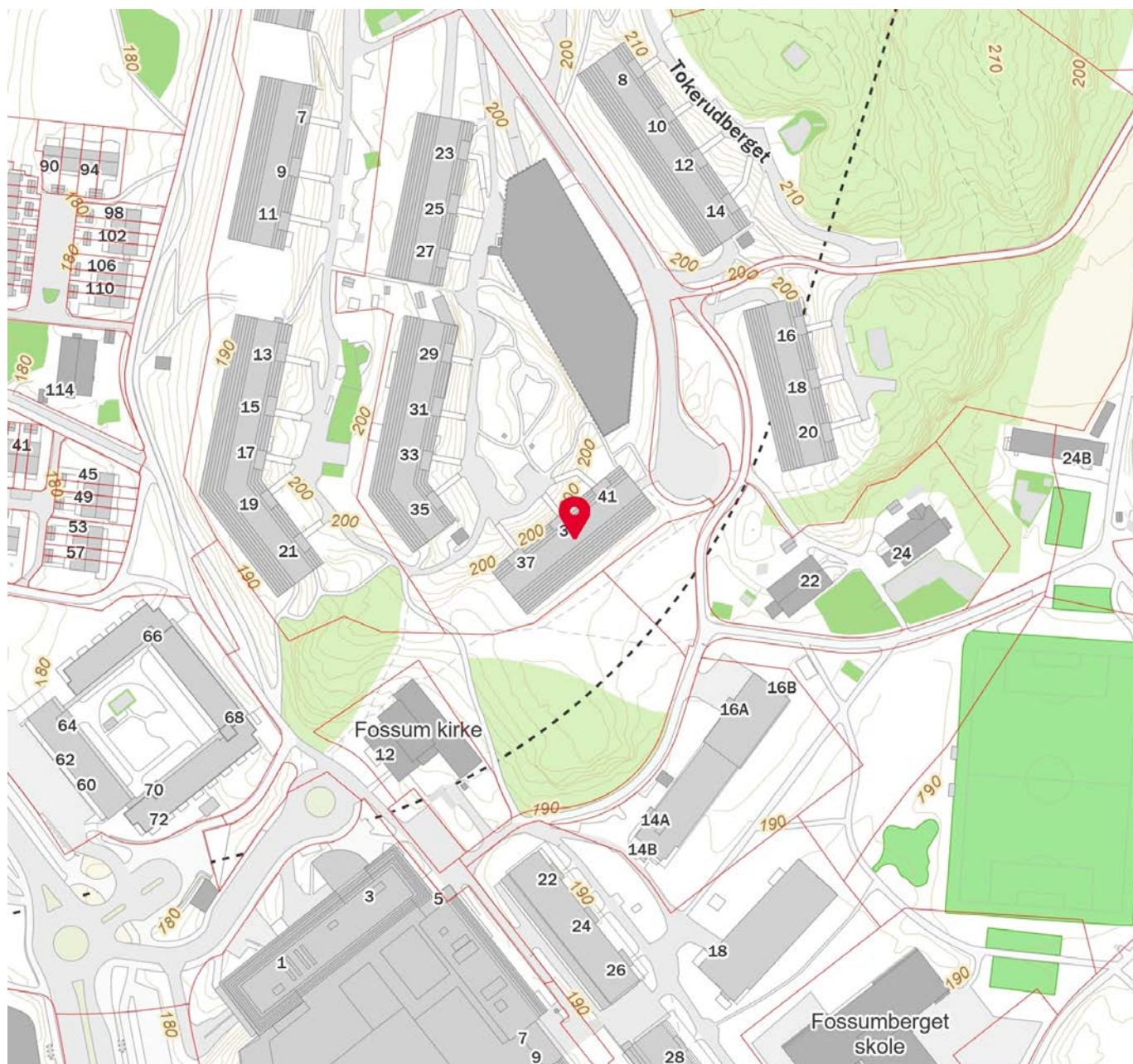
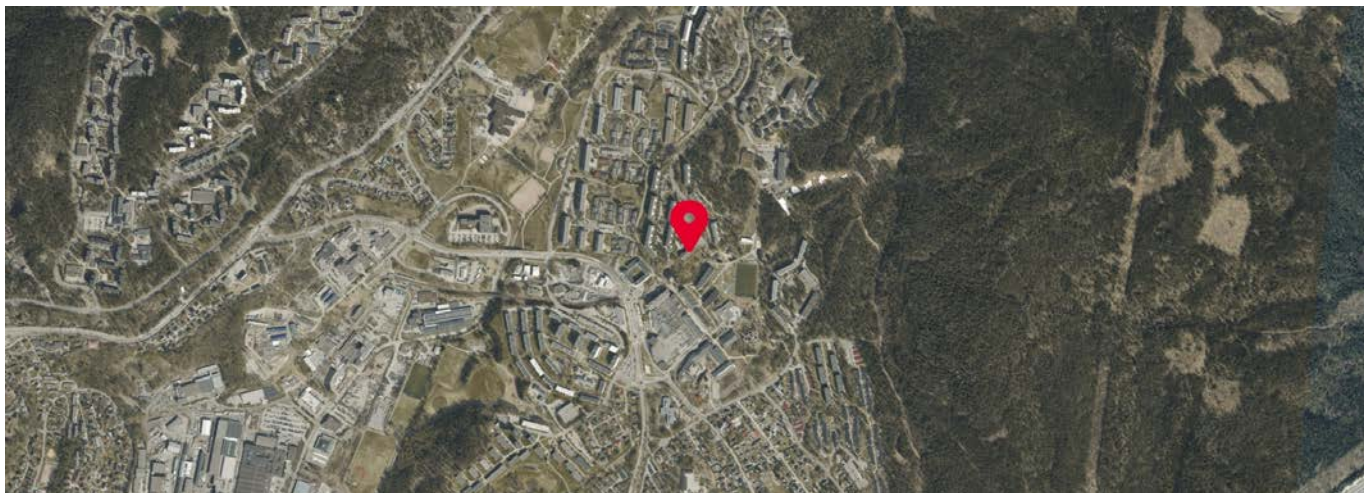
0%

47%

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

Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250079 . Vår ref.: 7208-1-159

Dato: 25.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tokerudåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 971422823
Seksjonseier: Olsen (Bo), Svein
Medeier:
Leilighetsnummer: 159
Adresse: Tokerudberget 39, 0986 OSLO
Seksjonsnummer: 159
Gnr. 99
Bnr. 66

Opplysninger om boligselskapet:

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

Retten til disponering av 1 parkeringsplass kan overføres til ny kjøper. Utgangspunktet er at kjøper overtar disposisjonsretten til den parkeringsplassen kjøper disponerte. Se vedtektene punkt 2.4 fjerde avsnitt.
Garasjeinnskudd: det er fortsatt noen seksjoner som ikke har innbetalt kr 18 500 til sameiet for å kunne benytte parkering. Styret har fattet vedtak om at alle skal innbetale dette innskuddet. Hvis selger ikke har betalt innskuddet, må dette gjøres ved salg. Kjøper vil ikke bli godkjent som seksjonseier i sameiet før dette er bekreftet innbetalt.
Garasjeinnskuddet faktureres selger. (De som ikke har betalt for garasjeinnskudd er seksjon 23, 50, 137, 186.)
Bod/lokale kan leies, kontakt styret.
Festet tomt av Oslo Kommune, avtale frem til 2062.

Varmtvann avregnes etter forbruk mot innbetalt akonto gjennom året av Techem. Måler avleses en gang i året og avregning effektueres etterskuddsvis over felleskostnadene (sannsynligvis i løpet av første halvår). Ved eierskifter er selger/megler ansvarlig for å melde fra til Techem om eierskiftet. Definisjonen av a-konto er en delbetaling basert på en forventet kostnad. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av dette vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger. Oligselskapet har rør-i-rør. Dersom det er brudd på rørsystemet eller mistanke om dette, skal beboer henvises til styret da leverandør av dette systemet har gitt 30 års reklamasjonstid fra 07.01.2014 på varerørene da disse var av lavere kvalitet enn forventet. Leverandør må da in

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207559288
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 964 514,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207898414
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	9 541 411,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208005359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 915 949,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 417,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	151,00	
Felleskostnader lik deling	1 013,00	
Lån	1 442,00	
Vedlikehold	603,00	
Dugnad	50,00	
Bredbånd	24,00	
Trappevask	178,00	
Felleskostnader	2 311,00	
Kabel-tv	295,00	
Parkering	350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	834,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 839,-
Annen formue:	23 564,-
Gjeld:	140 045,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207559288
Restsaldo:	48 176,85
Kapitalkostnader:	648,83

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207898414
Restsaldo:	57 716,72
Kapitalkostnader:	693,43

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208005359
Restsaldo:	11 592,50
Kapitalkostnader:	77,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 486,07,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nadir Ali, e-post: tokerudasen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7208

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7208 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Forslag fremmet av:

Sylvia Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

Styremøter og møter med Tokerudlia og Tokerudtoppen

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

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

Tokerudberget garasjesameiet

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

Forhandlinger med OBOS

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

Kompensasjon fra Telia

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

Skadesaker

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

Vindusutskiftning og kompensasjon

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

Sykkel inn- og utlevering

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

Dugnad

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

Parkering i fellesområde

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

Forbudssone for elsparkesykler

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

Forsøpling

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

Komprimatorbil og skrothenting

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

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

Vannkraner utendørs og blomsterkasser

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

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

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

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

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

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

Inspeksjon av tak

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

Utbedring av varmekabler i flere gangbruer

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

Disse ble reparert for brudd i løpet av vinteren.

Modernisering av trafostasjon

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

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

Skadesak mot Renovasjon- og gjenvinningsetaten vedrørende ødelagte containere

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

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

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

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

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

Overvåkningskameraer

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

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

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

Disse ble brukt til å koble sammen blokkene.

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

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

Gartner

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

Oppmerking av p-plasser utendørs

Parkeringsplasser utenfor oppgang 29 er merket opp for bedre arealutnyttelse.

Ny trappevaskleverandør

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

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

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

Tillegg i vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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

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

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

Hagerekkene

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

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

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

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

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

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

Reperasjon av postkasser

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

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

Diverse snekkerarbeid

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader fra 01.01.2025:

Lån økes med 3,45%, trappevask økes med 40%, TV/Bredbånd økning med 12%, felleskostnader basert på brøk økning med 4%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 422 823, KUNDENR. 7208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 928 792	10 242 474	11 776 000	13 035 000
Kortterminal	10	139 918	131 640	85 000	85 000
Ladeinntekter EL-bil		186 695	265 621	200 000	200 000
Andre anlegg	11	67 300	261 884	0	0
Andre inntekter	3	274 047	287 581	275 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 596 751	11 189 199	12 336 000	13 370 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-234 616	-225 887	-295 000	-253 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	16	-339 825	-595 687	0	-270 000
Revisjonshonorar	6	-11 790	-22 730	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-271 765	-258 085	-275 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-25 767	-76 130	-95 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-1 365 190	-1 281 140	-1 287 000	-2 302 000
Forsikringer		-970 743	-885 538	-975 000	-1 170 000
Festeavgift		-215 319	-215 319	-290 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-2 401 697	-2 044 090	-2 392 000	-2 755 000
Andre anlegg	11	-100 950	-139 939	-150 000	-150 000
Energi/fyring	12	-827 058	-887 114	-1 309 000	-905 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 981	-645 569	-685 000	-712 000
Andre driftskostnader	13	-787 808	-713 024	-753 000	-863 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 622 509	-8 380 253	-8 918 000	-10 394 000
DRIFTSRESULTAT		3 974 242	2 808 946	3 418 000	2 976 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	137 938	108 880	0	0
Finanskostnader	15	-1 461 229	-1 337 555	-1 432 000	-1 362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 323 291	-1 228 675	-1 432 000	-1 362 000
ÅRSRESULTAT		2 650 951	1 580 271	1 986 000	1 614 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 650 951	1 580 271		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	43 080	382 907
Langsiktige fordringer	17	65 620	65 620
SUM ANLEGGSMIDLER		108 700	448 526
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		134 751	396 508
Forskuddsbetalte kostnader		401 390	363 001
Andre kortsiktige fordringer	18	24 586	36 680
Kortkonto OBOS-banken		212	211
Driftskonto OBOS-banken		2 684 855	3 068 253
Driftskonto OBOS-banken II		1 400	1 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 812	8 973
Sparekonto OBOS-banken		1 636 430	107 652
SUM OMLØPSMIDLER		4 890 435	3 982 670
SUM EIENDELER		4 999 135	4 431 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	19	-16 352 598	-19 003 549
SUM EGENKAPITAL		-16 352 598	-19 003 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	20 280 576	21 670 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 280 576	21 670 874
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		244 125	274 533
Leverandørgjeld		553 865	703 174
Skyldige offentlige avgifter	21	12 808	14 824
Påløpte renter		7 702	129 832
Påløpte avdrag		0	114 147
Energiavregning	22	237 978	514 311
Annen kortsiktig gjeld	23	14 680	13 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 071 158	1 763 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 999 135	4 431 196

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.02.2025
Styret i Tokerudåsen Boligsameie

Nadir Ali/s/	Rémi Marcel Borlet/s/	Umar Zeshan Ali/s/
Yilmaz Demir/s/	Osama Rasool/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 403 778
Felleskostnader, lik deling	2 763 312
Lån	2 297 484
Vedlikehold	666 520
Parkering	655 150
TV/Internett	596 484
Trappevask	288 036
Dugnadsgesbyr	113 400
Lokale	57 600
Bodleie	50 800
TV/Internett	47 628
Refusjon dugnad	-11 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 928 792

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	800
Utleieinntekter, Worl Islamic Central Jam-E Mosque	225 706
Opprydding kundereskontro	196
Nettinnbetalinger	9 900
Nøkler	28 945
Skilt	500
Utleie	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	274 047

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-139 795
Påløpte feriepenges	-14 570
Arbeidsgiveravgift	-76 756
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-995
SUM PERSONALKOSTNADER	-234 616

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 790.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 767
SUM KONSULENTHONORAR	-25 767

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 898
Drift/vedlikehold VVS	-531 436
Drift/vedlikehold elektro	-296 821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 258
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-120 033
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 577
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 365 190

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 723 437
Renovasjonsavgift	-678 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 401 697

NOTE: 10**KORTTERMINAL**

Inntekter	139 918
SUM INNTEKTER KORTTERMINAL	139 918

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	67 300
Kundeutbytte Gjensidige	2 766
Renter kto (E-felt)	8
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	70 074

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Konsulentttjenester	-1 455
Festeavgift	-71 773
Forsikring	-24 221
Strøm og nettleie	-3 501
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-100 950

SUM ANDRE ANLEGG	-30 876
-------------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-822 029
Andre fyringskostnader	-5 029
SUM ENERGI / FYRING	-827 058

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-109 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 980
Datautstyr	-119
Annet driftsmateriale	-5 996
Lyspærer og sikringer	-398
Vaktmestertjenester	-284 940
Renhold ved firmaer	-306 000
Andre fremmede tjenester	-21 875
Trykksaker	-4 672
Andre kontorkostnader	-1 964
Telefon u/mva	-6 456
Porto	-4 200
Bank- og kortgebyr	-5 458
Velferdskostnader	-4 550
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-787 808

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	28 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 356
Kundeutbytte fra Gjensidige	98 471
SUM FINANSINNTEKTER	137 938

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 461 023
Renter på leverandørgjeld	-206
SUM FINANSKOSTNADER	-1 461 229

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Flaggstang			
Kostpris	30 673		
Avskrevet tidligere	-24 539		
Avskrevet i år	-6 133		1
Småpenge betaling			
Kostpris	153 813		
Avskrevet tidligere	-153 812		1
Kamera			
Tilgang 2021	16 811		
Avskrevet tidligere	-10 086		
Avskrevet i år	-3 362		3 362
Avfallsanlegg			
Tilgang 2020	1 601 575		
Tilgang 2021	50 409		
Avskrevet tidligere	-1 281 938		
Avskrevet i år	-330 329		39 716
Varmepumpe			
Tilgang 2014	2 507 327		
Avskrevet tidligere	-2 507 326		
Avskrevet i år (skrotet)	-1		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			43 080

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-339 825
--------------------------------	-----------------

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer	65 620
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	65 620

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tokerudtoppen Boligsameie 4. kvartal 2024	12 293
Tokerudlia Boligsameie 4. kvartal 2024	12 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 586

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

	-19 015	
Opprinnelig 2016	494	
Nedbetalt tidligere	9 931 681	
Nedbetalt i år	692 000	
		-8 391 813

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.

	-13 080	
Opprinnelig 2020	000	
Nedbetalt tidligere	2 445 848	
Nedbetalt i år	675 484	
		-9 958 669

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

	-2 000 000	
Opprinnelig 2022	47 091	
Nedbetalt tidligere	22 814	
Nedbetalt i år		-1 930 095

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 280 577
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 812
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 996
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 808

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 112 543
SUM INNTEKTER	-1 112 543

KOSTNADER

Administrasjon	142 925
Strøm	731 641
SUM KOSTNADER	874 565

SUM ENERGIAVREGNING	-237 978
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-14 570
Annen kortsiktig gjeld, dobbelt betaling Kreditor	-110
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 680

Til dagsorden: Innkomne forslag

Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg

Sylvia Johnsen, seksjon.nr. 73, TB 31 foreslår følgende forslag til vedtak:

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

Begrunnelse for forslaget:

Garasjeanlegget på E-feltet er eid av 633 seksjonseiere i de tre boligsameier, og styrene i disse kan ikke være et rettssubjekt for garasjeanlegget i dets nåværende form. Boligsameiene kan ikke eie og drifte noe utover boligsameiets hovedformål, kun forvalte seksjonseiers felleskostnader. Bygget er kondemnerbart og må rives, hvorpå det tingrettslige sameie som historisk har blitt forvaltet i E-feltet vil opphøre.

Historisk har forvaltningen av garasjeanlegget aldri fungert tilfredsstillende. En beslutningsmodell der tre sameier med ulike interesser og behov har ansvar i fellesskap har bedre forutsetninger til å lykkes i et fjerde garasjesameie når initiativet starter med blanke ark og omfanget og kostnadene knyttet til driften er tydelig og kjent.

Opprettelse av et fjerde og felles garasjesameie med fullmakter til å søke andre løsninger enn gjesteparkering, kan når bygget er revet, investere og inngå nye avtaler om forretningsvirksomhet, som må legges fram for årsmøter hos alle tre sameiene for godkjenning. Uten et trygt estimat på de økonomiske konsekvensene, eller skikkelig behovsvurdering i forhold til antall garasjeplasser vil det være uansvarlig av ethvert sameie å gi fra seg alle framtidige beslutninger og eventuelle tap/gevinst som følger til et nytt eksternt sammensatt styre. Det er heller ikke lovlig, såfremt det ikke godkjennes i Oslo kommune og vedtas enstemmig i alle tre sameiene, hvilket er urealistisk. Tokerudåsen har økonomiske verdier, samt betydelig friluftsareal på tomten, som må ivaretas på vegne av samtlige seksjonseiere.

Områdets parkeringsbehov vil fullt ut ivaretas med gjennomføring av det rimeligste alternativet, som er å opprette parkering på bakkeplan. Forslaget utelukker imidlertid ikke et større utviklingsprosjekt i fremtiden.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7208 Selskapsnavn: TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler for Tokerudåsen boligsameie

YTRE ORDEN

1. Kjøring på sameiets område må bare skje etter spesiell tillatelse, eller for nødvendig av- og pålessing. Av hensyn til barnas sikkerhet må slik kjøring foregå med svært moderat fart. Parkering på sameiets område er ikke tillatt uten spesiell tillatelse, dette gjelder også campingvogner og tilhengere. Gjester skal parkere i gjestegarasjen. For motorsykler og mopeder gjelder de samme regler som for bil.
2. Ingen må tilsøple uteområdene, og beboerne plikter å verne om plener og ytre anlegg. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på sameiets område uten spesiell tillatelse. Etter kl. 22.00 skal det være ro på sameiets fellesarealer, både uteområdet og inne. For bomberommet gjelder egne regler.
3. Vestibyer, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke tilsøples. Barnevogner kan parkeres i 1. etg., mens sykler og andre sportsgjenstander henvises til boder eller spesielle rom, anvist av styret.
4. Opphold og lek i oppgangene skal unngås. Dette inkluderer bruk av sykler, rullebrett, rulleskøyter og lignende.
5. Det er ikke anledning til å sette fra seg sko, skohyller eller andre former for hyller/skap i oppgang.
6. Søppel må pakkes i poser i henhold til renovasjonsetatens føringer. Søppelposer må knyttes godt igjen med dobbel knute før det legges i søppelnedkast.
7. Hvis tøy skal tørkes på terrassen, må det benyttes lave tørkestativer. Snorer og stativer er ikke tillatt over terrassekassehøyde.
8. Søppel og bildekk/felger skal ikke henges på terrasser eller uteområde. Det er heller ikke tillatt å bruke disse områdene som bod/lager eller å plassere hvitevarer på disse områdene.
9. Terrassekasser må ikke vannes på en slik måte at det spruter jord eller vann ned til naboene under. Ved snørydding av terrassene skal man sikre seg at personer ikke oppholder seg nedenfor. Snøen skal kastes helt ned og ikke ned på andre terrasser. Sluk og avløpsrenner på terrassene må til enhver tid holdes åpne og rene, slik at det ikke kan oppstå oversvømmelser. Seksjonseier kan gjøres ansvarlige for skader som oppstår på grunn av manglende avløp.
10. Det er ikke tillatt med kullfyrte griller, inkludert engangsgriller, på terrasser og i hager. Gass- og elektriske griller tillates.
11. Maling av vegger må kun gjøres med gjeldende farger og følge standard fargekoding.

12. Det er forbudt for beboere og seksjonseiere å mate fugler og dyr på sameiets uteområder og seksjonenes balkonger/terrasser.
13. Markiser skal holdes i helhetlig stand, defekte markiser eller markiser med hull skal fjernes/byttes.
14. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper og annen søppel ut fra terrassene.
15. Alle plikter å holde inngangsdørene til oppgangene og kjellerrom lukket og låst til enhver tid.

INDRE ORDEN

16. Beboerne plikter å holde sin leilighet i fullverdig stand. Enhver seksjonseier må selv erstatte eventuelle skader på eiendommen som oppstår p.g.a. manglende vedlikehold, f. eks. ved vannlekkasjer fra utette badetrom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger. Søppel- og matavfall m.m. må ikke tømmes i toalett og avløp.
17. Alle plikter å holde forbruket av varmtvann på et rimelig nivå.
18. På grunn av den bygningsmessige konstruksjon er det ikke tillatt å spikre eller feste skruer i det nedsenkede taket foran vinduene.
19. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Søn- og helligdager til kl. 09.00. I denne tid må det ikke musiseres eller spilles høy musikk. Høytalere skal innstilles slik at de sjenerer naboene minst mulig. Ved helt spesielle anledninger (maks. 1-2 ganger pr. år) hvor det kan forventes høyt lydnivå utover midnatt skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser i mer enn tre timer daglig. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Banking, boring eller lignende må ikke utføres etter kl. 21.00, ikke lørdager etter kl.18 og ikke på søn- og helligdager.
20. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i oppgangene.
21. Oppdages det skadedyr i seksjonen eller i fellesareal skal dette straks meldes til styret. Seksjonseier pålegges å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyr i egen seksjon. Styret har tilsvarende ansvar for fellesareal.

BODROM

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

- 23. Avfall, søppel eller tilsvarende skal ikke oppbevares i boden.
- 24. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i bod og bodrom.
- 25. Unødvendig opphold i bod og bodrom er ikke tillatt.
- 26. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i bodrom. Styret skal fjerne gjensatte gjenstander.
- 27. Det er ikke tillatt å endre konstruksjonen av boden, eller å dekke til åpninger i boden, dette av brannhensyn.

GARASJEKJELLER

- 28. Opphold i garasjekjeller er begrenset til adkomst til og fra kjøretøyet.
- 29. Unødig oppstart av biler, samt tomgangskjøring, er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning.
- 30. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjekjeller.
- 31. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i garasjekjeller.
- 32. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til garasjekjeller.
- 33. Det er ikke tillatt å sette fra seg noen form for gjenstander i garasjen. Utover selve kjøretøyene (biler, motor- og tråsykler med tilhørende hjelm o.l.) er det kun tillatt med fire (4) dekk pr parkeringsplass, disse skal henge på veggen. Dette av hensyn til brannfare. Styret skal fjerne hensatte gjenstander i garasjen uten forvarsel. Dette gjøres på plassdisponentens regning.
- 34. Alle brukere skal gjøre seg kjent med tilgjengelige slökkemidler.

KLAGING PÅ BRUDD PÅ VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

- 35. Når det er mulig skal den som skal klage over et forhold i første omgang rette klagen direkte til den det klages over.
- 36. Klaging i form av bankelyder og uro er ikke tillatt.
- 37. Henvendelse til styret i anledning brudd på vedtektene eller husordensreglene skal skje skriftlig, med referanse til seksjonsnummeret det klages over samt en detaljert beskrivelse over forholdet. Klager innlevert anonymt eller muntlig behandles ikke. Styret plikter å holde klageren anonym overfor den det klages over, så langt det lar seg gjøre.

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

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

VEDLEGG 3

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

1. ANSKAFFELSE AV DYR

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

1. RO OG ORDEN

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

2. LUFTING

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

3. OPPDRETT

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

4. BESØKENDES DYR OG DYREPASS

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

5. KLAGER

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

6. OVERTREDELSE

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

Tokerudåsen Boligsameie

Tokerudberget 39

0986 Oslo

Tlf. 93 06 78 67 (styrets telefon)

styret@tokrudberget.no



BESTILLING AV SKILT:

BESTILLING AV SKILT TIL SNR.:

ADRESSE :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL RINGETABLÅET:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL POSTKASSE:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

NAVN LINJE NR. 3 :

NAVN LINJE NR. 4 :

NAVN LINJE NR. 5 :

BESTILLER:

NAVN:

SEKSJONSNR:

ADR:

TLF:

MAIL:

Vennligst send utfylt skjema til:

Tokerudåsen Boligsameie

styret@tokrudberget.no

Med vennlig hilsen

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Minda Grodås Christiansen

Saksbehandler

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sist endret 24.april 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 189 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

Ved forsinket betaling ilegges forsinkelsesrente frem til betaling skjer.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- A. inventar
- B. utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- C. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D. skap, benker, innvendige dører med karmen
- E. listverk, skillevegger, tapet
- F. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G. vegg-, gulv- og himlingsplater
- H. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I. vinduer, balkongdører og inngangsdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider ol.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10, 2.3 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6.3 Overvåkningskamera

Sameiet kan ha kameraovervåkning på sameiets fellesareal, inkludert uteområde.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- A. behandle styrets årsberetning
- B. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- C. velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

- A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- B. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- C. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- D. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

E. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

F. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- A. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- C. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- D. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Møtedato: 13.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bomberommet, under Tokerudberget 35.

Til stede: 22 seksjonseiere, 21 representert ved fullmakt, totalt **43** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Nadir Ali.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble *Trine Normann* foreslått. Som protokollvitne ble *Siam Javad* og *Mohammed Hassan Rehman* foreslått.

Vedtak: Valgt**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 390 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Saksframstilling:

Til dagsorden: Innkomne forslag

Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg

Sylvia Johnsen, seksjon.nr. 73, TB 31 foreslår følgende forslag til vedtak:

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

Begrunnelse for forslaget: Garasjeanlegget på E-feltet er eid av 633 seksjonseiere i de tre boligsameier, og styrene i disse kan ikke være et rettssubjekt for garasjeanlegget i dets nåværende form. Boligsameiene kan ikke eie og drifte noe utover boligsameiets hovedformål, kun forvalte seksjonseiers felleskostnader. Bygget er kondemnerbart og må rives, hvorpå det tingrettslige sameie som historisk har blitt forvaltet i E-feltet vil opphøre.

Historisk har forvaltningen av garasjeanlegget aldri fungert tilfredsstillende. En beslutningsmodell der tre sameier med ulike interesser og behov har ansvar i fellesskap har bedre forutsetninger til å lykkes i et fjerde garasjesameie når initiativet starter med blanke ark og omfanget og kostnadene knyttet til driften er tydelig og kjent.

Opprettelse av et fjerde og felles garasjesameie med fullmakter til å søke andre løsninger enn gjesteparkering, kan når bygget er revet, investere og inngå nye avtaler om forretningsvirksomhet, som må legges fram for årsmøter hos alle tre sameiene for godkjenning. Uten et trygt estimat på de økonomiske konsekvensene, eller skikkelig behovsvurdering i forhold til antall garasjeplasser vil det være uansvarlig av ethvert sameie å gi fra seg alle framtidige beslutninger og eventuelle tap/gevinst som følger til et nytt eksternt sammensatt styre. Det er heller ikke lovlig, såfremt det ikke godkjennes i Oslo kommune og vedtas enstemmig i alle tre sameiene, hvilket er urealistisk. Tokerudåsen har økonomiske verdier, samt betydelig friluftareal på tomten, som må ivaretas på vegne av samtlige seksjonseiere.

Områdets parkeringsbehov vil fullt ut ivaretas med gjennomføring av det rimeligste alternativet, som er å opprette parkering på bakkeplan. Forslaget utelukker imidlertid ikke et større utviklingsprosjekt i fremtiden.

Styrets innstilling:

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

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

Oslo kommune har ved flere anledninger gitt tydelig beskjed om at de ikke vil innvilge dispensasjon fra parkeringskravet i det omfang som forslaget forutsetter. Kommunen åpner heller ikke for dobbeldispensasjon, noe som ville vært nødvendig dersom man skulle fjerne lekeplassen på taket – en løsning som derfor fremstår som urealistisk. Forslaget innebærer en etablering av midlertidig uteparkering, men dette vil ikke kunne dekke sameiets faktiske og fremtidige behov for parkeringsplasser. Det representerer heller ingen langsiktig eller bærekraftig løsning. Det fremstår som lite gjennomtenkt og vil kunne utsette sameiet for betydelig risiko.

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Ikke vedtatt med overveldende flertall**8. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styreleder for 2 år, ble Nadir Ali foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Umar Zeshan Ali foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Amro Chermiti foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

- C Som varamedlem for 1 år, ble Osama Rasool foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Mohammed Haji Said foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Solemann Razzaq foreslått.

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble ingen valgt.

Vedtak: Ingen valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:50. Protokollen signeres av;

John Mankarios/s
Møteleder

Trine Normann/s/
Fører av protokollen

Protokollvitne 1
Siam Javad/s/

Protokollvitne 2
Mohammed Hassan Rehman/s/

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Nadir Ali	Tokerudberget 31	2025-2027
Nestleder	Rémi Marcel Borlet	Tokerudberget 23	2024-2026
Styremedlem	Umar Zeshan Ali	Tokerudberget 35	2025-2027
Styremedlem	Yilmaz Demir	Tokerudberget 35	2024-2026
Styremedlem	Amro Chermiti	Tokerudberget 31	2025-2027
Varamedlem	Mohammed Haji Said	Tokerudberget 29	2025-2026
Varamedlem	Osama Rasool	Tokerudberget 34	2025-2026
Varamedlem	Soleman Razzaq	Tokerudberget 41	2025-2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 kontraktssignering 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 39
0986 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre