





Velkommen til

Tokerudberget 4, 0986 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tokerudberget 4,
0986 Oslo

Lys og romslig 3-roms selveier med to store balkonger | Flott utsikt | V.vann inkl. | Garasjeplass | Nær marka og T-bane

Lys og romslig 3-roms selveierleilighet beliggende i et etablert boligområde. Dette er en leilighet med stort potensial, men med behov for litt modernisering. Leiligheten har en god planløsning som inneholder en entré, to boder, to bad, kjøkken, grovkjøkken, stue og to soverom. I tillegg har leiligheten to store balkonger, kjellerbod og en garasjeplass. Her har du kort vei til Stovner Senter, samt T-banen som tar deg raskt til sentrum. Området byr også på nærhet til skog og mark, med turstier og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Høydepunkter:
- To balkonger på 14 m² hver
- Flott utsikt over området
- Moderniseringsbehov
- 2 soverom og 2 bad
- Garasjeplass
- Kort vei til barnehager og skoler



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nima Oghani
eiendomsmegler
Tlf: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000
Andel fellesgjeld	kr	139 247
Pris ink fellesgjeld	kr	3 429 247
Omkostninger	kr	86 815
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 516 062
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 630

BRA Total/BRA-i	87/84 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Festet
Byggeår	1973
Etasje	3
Energikarakter	E, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tokerudberget 4, 0986 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 99, bnr. 69, snr. 42, ideell andel 1/1
i Tokerudtoppen Sameie med orgnr.: 983418937 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten i Tokerudberget har en flott beliggenhet med umiddelbar tilgang til Gjelleråsmarka. Rett utenfor døren starter turstiene, som tar deg med inn i skogen for løpeturer eller rolige søndagsturer. Her bor du skjermet fra bystøy, med grønne fellesområder rett utenfor balkongen.

Stovner T-banestasjon ligger kun åtte minutters gange unna, og tar deg til Oslo sentrum på litt over 20 minutter. For den daglige handelen er Stovner Senter et naturlig samlingspunkt, med over 100 butikker, apotek og et variert utvalg av spisesteder som Terrassen, Baker Nordby og diverse sushirestauranter. Senteret er en kort spasertur fra leiligheten.

Den arkitektoniske gangbroen Stovnertårnet gir en flott utsikt over Groruddalen og er et populært utgangspunkt for turer. For familier finnes det flere skoler og barnehager i gangavstand, blant annet Vestli skole, Tokerud skole og Tokerudtoppen barnehage. I tillegg er det ballbaner, lekeplasser og treningssentre like i nærheten. Stovner Bad er også en kort spasertur unna.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 84 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

3. etasje
BRA-i: 84 m² Entré, to boder, to bad, kjøkken, grovkjøkken, stue og to soverom.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
28 m² To balkonger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.34 m. Takhøyde i stue: +- 2,18-2.39 m. Balkong 1: 14 m². Balkong 2: 14 m². Kjellerbod 3 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2026.

Bygning:
8. etasjes boligblokk. Pyramideblokk med terrasserte plan. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Støpt betongdekke. Flat takkonstruksjon.

Vinduer:
To-lags isolerglass i vinduer og balkongdør.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Hvite profilerte dører.

Balkonger:
2 stk balkonger på 14 m². Delvis overbygget balkonger med blomsterkasser i betong.

VVS-installasjoner:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør). Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser. Defekt sokkelflis på bad ved soverom. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det på befaringstidspunktet ikke var praktisk mulig å etablere en forsvarlig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom uten inngrep i konstruksjoner som ikke var egnet for dette. Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i våtrommet med Protimeter MMS3. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep, og det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de undersøkte områdene. Fuktsøk fra overflater er en indikativ undersøkelsesmetode og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnholdet eller tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Undersøkelsen kan derfor ikke utelukke skjulte fuktskader, mikrobiell vekst eller svikt i membran og øvrige tettesjikt. Det anbefales at skjulte

konstruksjoner undersøkes nærmere dersom det senere oppstår symptomer på fukt eller andre forhold som gir grunnlag for mistanke om skade.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg. Felleskostnadene for garasjeplassen er kr 368 per mnd.

Det er mulighet for elbillading via Aneo Mobility. Ny eier kontakter Aneo Mobility for å tegne abonnement.

Besøksgarasjen (E-feltet) eies i fellesskap med Tokerudåsen boligsameie og Tokerudlia boligsameie, og er for tiden stengt. Det er ikke kommet fram til noe enighet med de andre sameiene i forhold til e-feltet. Så her er det fortsatt usikkerhet om hva som skjer i framtiden.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med god plass til yttertøy og sko i plassbygd garderobeskap. Det er montert dørcalling.

Stue:
Den romslige stuen er enkel å innrede etter eget ønske. Stuen har plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en av leilighetens to balkonger. Den delvis overbygde balkongen er utstyrt med markise, noe som gir ly for regn og mulighet til å bruke utearealet store deler av sesongen. Her er det god plass til utemøbler, planter og grill. Fra balkongen har du en flott utsikt over nærområdet og de omkringliggende skogområdene.

Kjøkken:
Lyst og separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte/profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stålkum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på 14 m². Balkongen er delvis overbygget og har en blomsterkasse i betong.

Grovkjøkken:
Grovkjøkkenet har hvit profilert skapinnredning og laminat benkeplate med utslagskum. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg.

Bad 1:
Flislagt bad med innredning med servant, speilskap, toalett og dusjhjørne. Badet har avtrekksventilasjon.

Bad: 2
Lyst bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og skap, speilskap, gulvstående toalett og badekar. Badet har avtrekksventilasjon.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, tilhørende nattbord og annet soveromsinteriør. Skyvedørsgarderobene sørger for godt med oppbevaringsplass. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Tre-stav eikeparkett og laminatgulv.
Vegger: Malte flater og tynnplater/koreaplater.
Himling: Malte himlingsflater.

Takhøyder:
Takhøyde i gang/ entre: +- 2.34 m.
Takhøyde i stue: +- 2,18-2.39 m.

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

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, to boder, to bad, kjøkken, grovkjøkken, stue og to soverom.

- To balkonger på 14 m² hver (totalt 28 m²).
- Kjellerbod på 3 m².
- Garasjeplass.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1973

Tomteforhold
Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 40824.7 m²

Beskrivelse av tomten
Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg, gangveier, gressplener, blomsterbed, lekeplass og en bocciabane. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Tomten er festet. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 01.06.72 til 01.06.62 med dagboknr 24436 med tilhørende forpliktelser følger eiendommen ved salg.

Grunneier er Oslo kommune. Festeavgiften betales inn etterskuddsvis til grunneier via felleskostnadene. Festekontrakten varer i 90 år beregnet fra 01.06.1972. Festeavgiften i 2026 er kr 587 000 i følge sameiets regnskap.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og ikke oftere enn med 10 års mellomrom.

Oslo kommune har forkjøpsrett og som grunneier skal kommunen samtykke ved salg.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 139 247,-
Omkostninger	Kr 86 815,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 516 062,-

Kjøpsomkostninger
Kr 85 720 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 86 815 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 99 315 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 630,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV og internett (grunnpakke), varmtvann, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:
- TV/internett: kr 451,00
- Felleskostnader: kr 3 811,00
- Garasjeplass: kr 368,00
Totale felleskostnader per mnd: 4 630,00

Besøksgarasjen (E-feltet) er for tiden stengt. Det er ikke kommet fram til noe enighet med de andre sameiene i forhold til e-feltet. Så her er det fortsatt usikkerhet om hva som skjer i framtiden. Arbeidet kan medføre låneopptak og endringer i felleskostnadene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

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

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 139 247
Andel fellesgjeld pr. dato: 03.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362859
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,91%
Restsaldo 30 403 560,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207734977
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,91%
Restsaldo 2 578 573,00
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andel Fellesformue
Kr 41 962 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 839 641 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 358 564 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Polisenummer
15182833

Forsikringsselskap
Protector Forsikring Asa

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg pyramideblokk, datert 28.03.1973 og for fasadeforandring, datert 11.11.1981. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder:
- Det er tatt en del av kjøkken/spisestuen for å etablere en ekstra bod.
- Lukket veggen mellom soverom og stue.
- Satt inn dør mellom kjøkken og grovkjøkken.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via felles privat vei.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Reguleringsplan: 9070.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Jacobine Ryes vei 1 - 27 - utskifting av vinduer, dører og fasadeplater. Saksnummer: 202510368. Siste dok. 27.03.2026.

En del av eiendommen ligger i gul støysone fra veg.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring og utvikling, vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:
1974/24436-215/105 09.12.1974 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/24436-216/105 09.12.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om adkomstrett, benyttelse, vann/kloakkledning, gjerde og veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 99 BNR: 69

1974/24436-415/105 09.12.1974 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN, OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN, FORLENGELSE, BEBYGGELSE, GJERDEPLIKT, INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
1987/47943-1/105 23.07.1987 ** DIVERSE PÅTEGNING
Årl. avg. slettet på d.e.
Festekontrakten er inngått mellom Oslo kommune som grunneier og Tokerudtoppen borettslag som fester. Festetiden er 90 år fra 1. juni 1972. Kontrakten regulerer blant annet byggeplikt, vedlikehold, gjerdeplikt, forsikring, samt kommunens rett til adkomst og til å legge ledninger over eiendommen. Den inneholder også bestemmelser om forkjøpsrett for kommunen ved overdragelse. En påtegning fra 1987 viser at den årlige avgiften er slettet.

1983/40462-297/105 21.12.1983 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
80% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE VERDITAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/40462-296/105 21.12.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/20354
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 213 SEKSJONER

Heftelser i eiendomsrett: hovedbøl
1896/900524-1/105 07.08.1896 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/901697-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/12015-1/105 03.12.1941 ERKLÆRING/AVTALE
GRENSEGANGSFORRETNING FOR SKOGEN UNDER TOKERUD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/13563-1/105 02.11.1959 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 99 bnr 24
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet fra 1959 gir selgerne av gnr. 99 bnr. 4 adkomstrett over det solgte arealet (gnr. 99 bnr. 24) og rett til vanninntak fra brønn, samt rett til å legge vann- og kloakkledninger.

1968/16072-1/105 25.10.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å overholde Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Dette inkluderer meldeplikt før arbeid, inspeksjonsrett for kommunen og plikt til å koble seg til offentlig avløp ved pålegg. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1968/16073-1/105 25.10.1968 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/17093-1/105 07.11.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/21243-1/105 12.12.1969 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring for gnr 99 bnr 1 og 25. Erklæringen fastsetter at tilfluktsrom i parkeringshuset på eiendommen skal kunne benyttes av beboerne på felt B syd, samt de som får tilhold i barneinstitusjonen på gnr. 99, bnr. 19 og 25. Heftelsen kan ikke slettes uten Oslo kommunes samtykke.

1970/2601-1/105 13.02.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. butikkbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 89 bnr 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/7948-1/105 13.05.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/9763-1/105 10.06.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/10463-1/105 19.06.1970 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen for gnr 99 bnr 19 gjelder en midlertidig dispensasjon fra bygningsvedtekten for rekkegarasjer på grunn av manglende frostfri fundamentering. Eier forplikter seg til å fjerne eller endre bygget uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Heftelsen kan ikke slettes uten bygningsrådets samtykke.

1970/11373-1/105 02.07.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/19507-1/105 14.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/19509-1/105 14.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/2343-1/105 05.02.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/2870-1/105 15.02.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/5411-1/105 28.03.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/7931-1/105 06.05.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/9632-1/105 04.06.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/18465-1/105 26.10.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir Oslo Lysverker rett til å ha en transformatorstasjon på eiendommen gnr 99 bnr 1. Det er forbudt å utføre tiltak som hindrer adkomst, ventilasjon eller kabelarbeid uten samtykke. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servituttene på hovedbølet med dagboknummer 900524, 901697 og 12015 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Det betales kr 451 per måned for TV/internett som en del av de samlede felleskostnadene.

Sameiet
Sameie
Tokerudtoppen Sameie

Om sameiet
Sameiets navn er Tokerudtoppen Sameie og sameiet består av 213 boligseksjoner.

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

Parkeringsplass og bod som er tilknyttet seksjonen følger med ved salg av seksjonen. Eventuelle ekstra boder og p-plasser som sameiet har leid ut til den enkelte seksjonseier, ansees ikke som tilknyttet seksjonen, og leieforholdet anses avsluttet ved salg av seksjonen.

Sameiet har felles henger til utlån, to lekeplasser, en bocciabane, samt felles sykkel- og hagemøbelrom. Det er også boder til utleie.

Vaktmestertjenesten utføres av Vaktmester Andersen, og renhold av fellesarealer utføres av Rene Trapper AS.

Besøksgarasjen (E-feltet) eies i fellesskap med Tokerudåsen og Tokerudlia boligsameier (1/3 hver). Garasjen har vært stengt for parkering siden 2021 etter en midlertidig forføyning fra Oslo Tingrett på grunn av forfall. Det er ikke kommet fram til noe enighet med de andre sameiene i forhold til e-feltet. Så her er det fortsatt usikkerhet om hva som skjer i framtiden. Arbeidet kan medføre låneopptak og endringer i felleskostnadene.

Fra årsmøte 2026:
Fasade og grøntanlegg: Det er gjennomført fasadevask samt nødvendig beskjæring av trær og busker.

Ventilasjon: Det ble foretatt bytte av to ventilasjonsvifter.

Varmtvannsforsyning: Det oppstod uforutsette problemer som krevde akutt oppgradering av elektriske og vanntekniske installasjoner i berederrommet. Tiltaket ble gjennomført umiddelbart.

Lekeplasser: Tilstanden var så pass dårlig at en oppgradering ble prioritert som en HMS-sak av hensyn til barnas sikkerhet. Styret søkte og fikk innvilget tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB og Oslo kommune til dette prosjektet.

Garasjevask: Garasjene under blokkene er nylig vasket og renset for veisalt, sand og smuss. Dette tiltaket er viktig for å forebygge betongskader og sikre konstruksjonens levetid.

Styret jobber med kartlegging av tilstanden på baldakiner og planlegging av maling av rekkverk.

Fra protokollen 2026:
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 400 000.
- Vedtektsendringer vedrørende elektriske sparkesykler og videoovervåkning ble vedtatt.
- Reviderte husordensregler ble vedtatt.
- Vedrørende komprimatorbil ble det vedtatt at det ikke skal være en fast ordning, men at styret eventuelt kan bestille dette etter styrebehandling.

Organisasjonsnummer
983418937

Eierbrøk
86/20354

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang hele året på sameiets område, og eier plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer. Dyr skal ikke oppholde seg på lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold dersom reglene gjentatte ganger brytes.

Beboernes forpliktelser
Sameiet arrangerer felles dugnad hver vår. Beboerne oppfordres til å delta. Seksjonseierne har plikt til å holde balkonger og terrassegulv rene for snø, samt rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Regnskap/budsjett
Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon fra styret 23.07.2026:
Har dere noen planlagte prosjekter for sameiet fremover?
- E-felt besøksgarasjen og rehabilitering av baldakiner.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?
- Ja det er blitt informert om at fellesutgifter vil muligens øke i nærmeste framtid.

Er varmtvann, fyring og/eller parkering inkludert i de månedlige felleskostnadene?
- Varmtvann er inkludert i fellesutgifter.
- Fyring er ikke inkludert.
- De som har tilknyttet p-plass til boligen betaler månedlig for p-plassen.

Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?
- Det er mulighet for El-bil lading via Aneo Mobility. Ny eier kontakter Aneo Mobility for å tegne abonnement. Aneo mobility kan kontaktes for mer info om priser.

Disponerer leiligheten bod, hvor ligger boden og er den nummerert? Hvordan blir man eier; skal dette tinglyses eller er det kun en disposisjonsrett?
- De fleste leilighetene har 1 bod i kjelleren. Kun disposisjonsrett. Noen av bodene er merket med bolignummer mens andre er merket annerledes.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E, farge: Rød.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Sameiets vedtekter fraviker den lovbestemte grensen for korttidsutleie, og setter denne til maksimalt 60 døgn per år.

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

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Bjørn Aarvik
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 13.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges som et dødsbo. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Tilleggskommentar:
Gjelder dødsbo. Har ingen kjennskap til boligens tilstand.

Eier

Eier
Hege Knaplund

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset,

oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar.

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Vederlag kr 60 000
Tilstandsrapport fra kr 7 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 800
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 200
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 150
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 017. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 138 942, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf, Image Day.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Nima Oghani
eiendomsmegler
nima.oghani@em1ostlandet.no
Tlf: 993 74 486

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

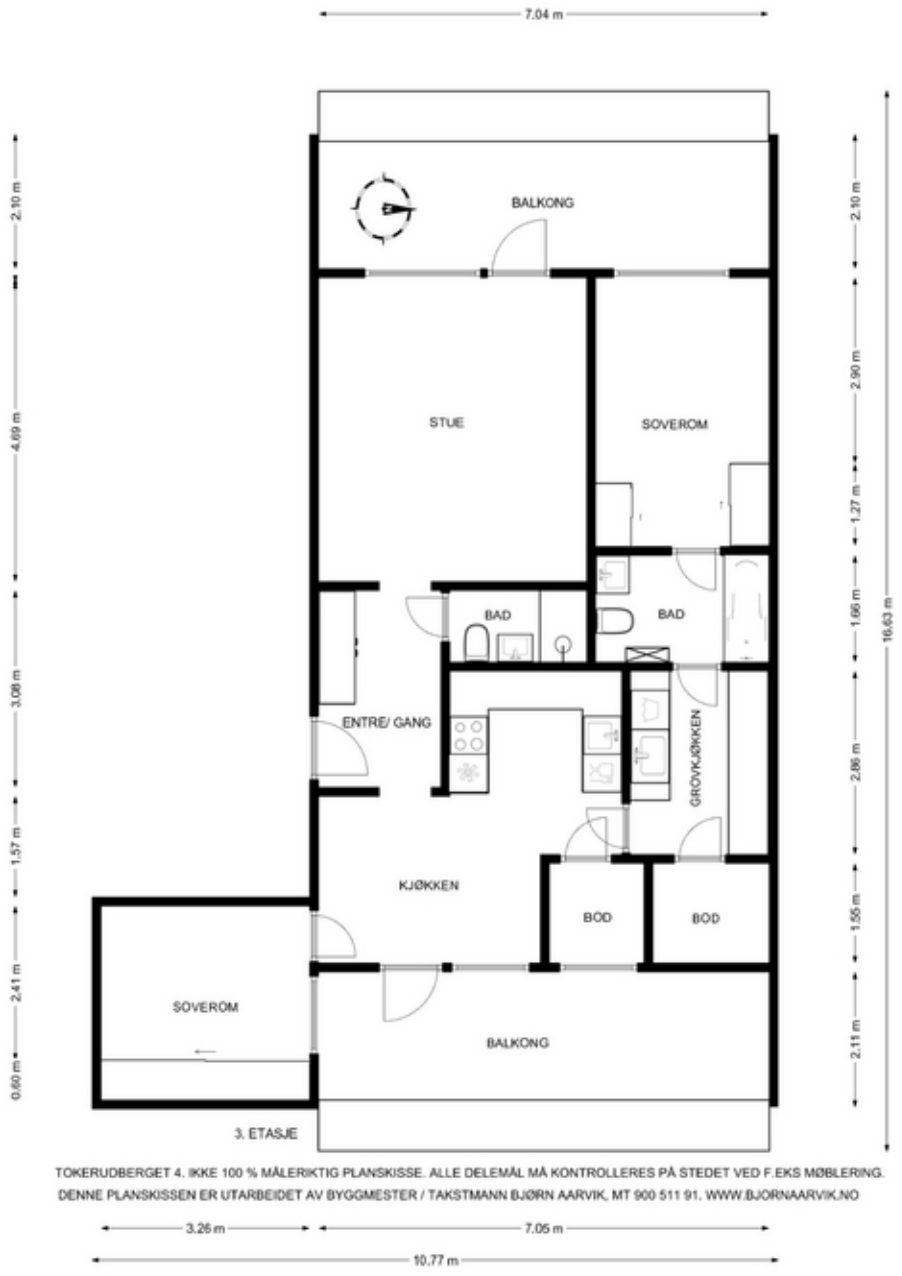








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

































































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

TOKERUDBERGET 4

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	**8 min** 0.7 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	**9 min** 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	**9 min** 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 17 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

SKOLER

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	**13 min** 1.1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	**18 min** 1.5 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	**18 min** 1.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	**20 min** 1.7 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**9 min** 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**12 min** 7.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

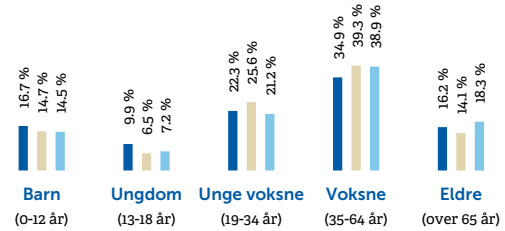
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	**5 min** 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Vestlikollen barnehage (1-5 år) 40 barn	**1 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

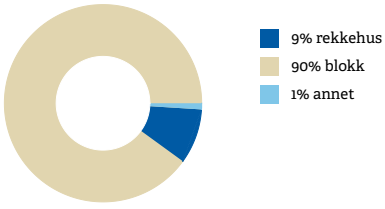
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

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

BOLIGMASSE



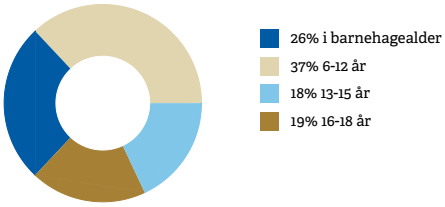
«Liker nabolaget fordi det er hyggelige mennesker og helt fantastisk utsikt!!»

Sitat fra en lokalkjent

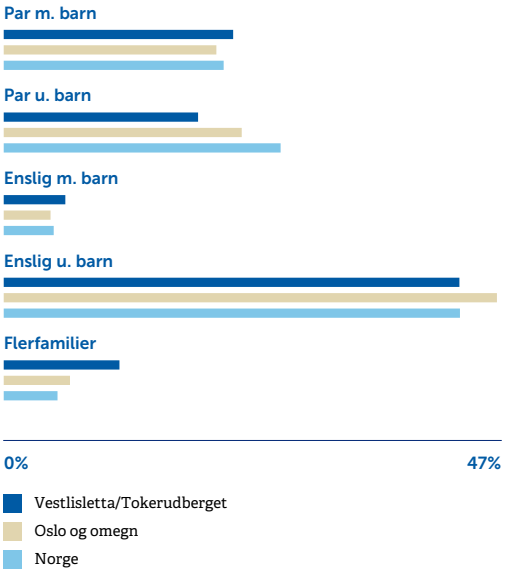
VARER/TJENESTER

Stovner Senter	**7 min**
Vitusapotek Stovner	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



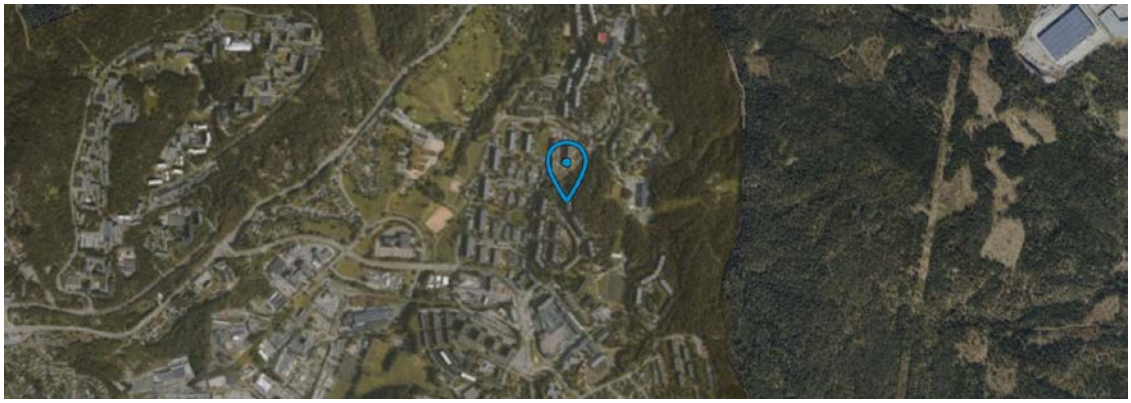
FAMILIESAMMENSETNING

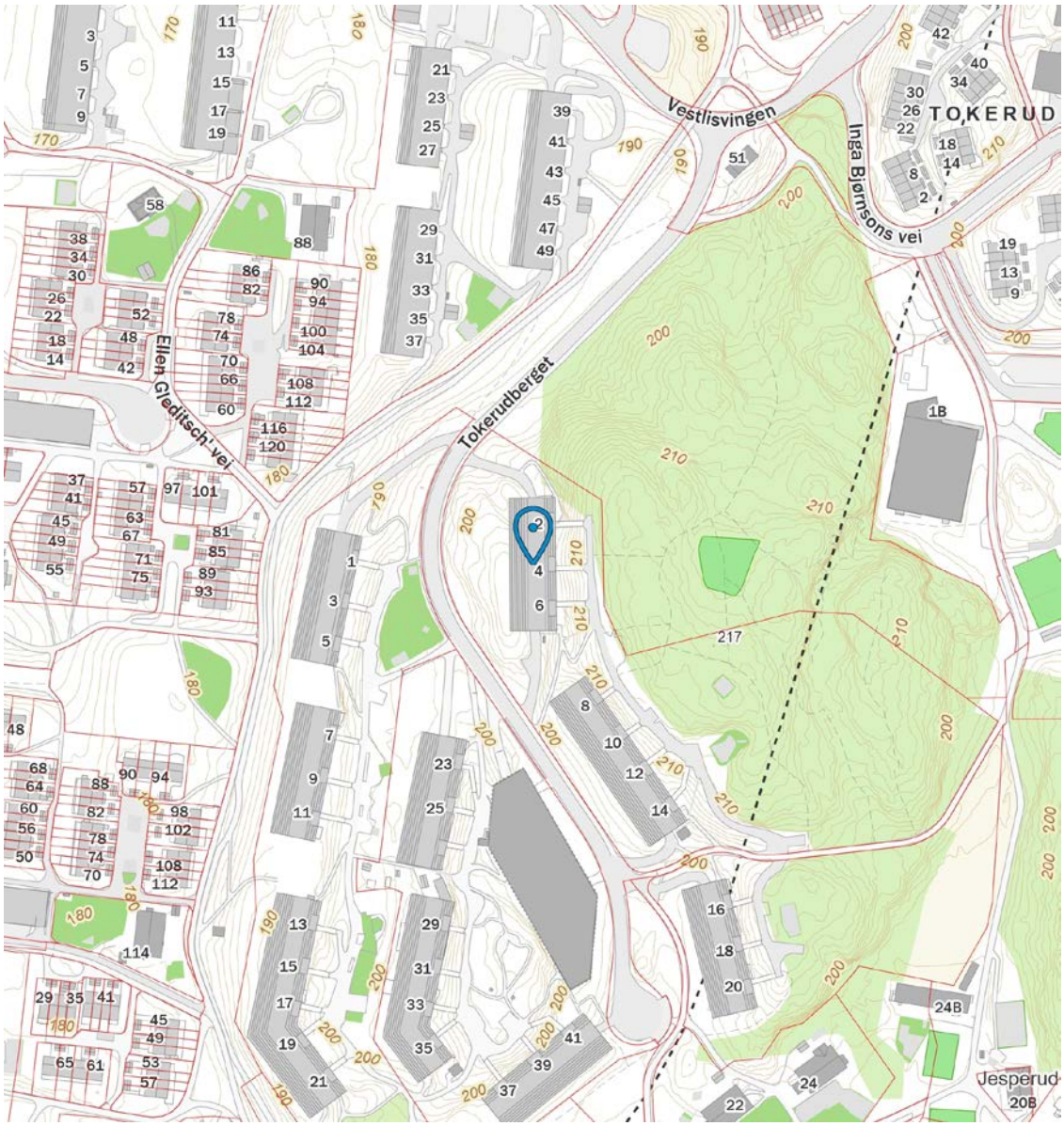


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tokerudberget 4 , 0986 OSLO
OSLO kommune
gnr. 99, bnr. 69, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 13.09.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1559 **Eiendomsverdi ref nr:** BH7245

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

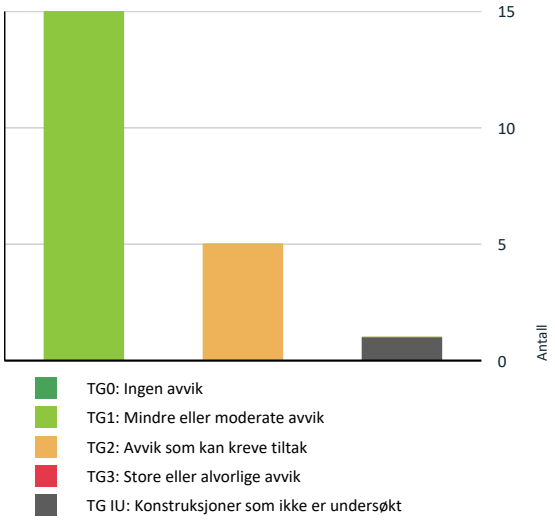
Boligbygg med flere boenheter

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

Bygget ekstra bod. Lukket vegg mellom soverom og stue. Satt inn dør mellom kjøkken og grovkjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
God/ mindre god standard.

Vedlikehold
Godt/ mindre godt vedlikeholdt.

Sameiet består av 213 seksjoner. 8.etasjes boligblokk. Pyramideblokk med terrasserte plan. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Lyd- og brannklassifisert entredør. Felles varmt vann. Elektrisk oppvarming. Delvis overbygget balkonger med blomsterkasser i betong. Dørtelefon. Naturlig og mekanisk ventilasjon. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Det settes derfor ingen tilstandsgrad. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
To-lags isolerglass i vinduer og balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Delvis overbygget balkonger, 14 m2, 2 stk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Åpning under blomsterkasse i betong er er ca 15-20 cm. Dagens krav er maks 10 cm. Høyde på blomsterkasse er ca 65 cm.

Bygning generelt

Beskrivelse

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Tre-stav eikeparkett. Laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Malte flater. Tynnplater/ koreaplater.Himling: Malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hvite profilerte dører.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse
Skyvedørsgarderober med speilfronter og slette fronter. Laminat skapinnredning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Defekt sokkelflis på bad ved soverom.

Konsekvens/tiltak
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Ukjent membran på gulv og vegg. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er min. 25 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servanter. Ett-greps kraner. 2 stk toaletter. Ett-greps kraner. Badekar. Termostat dusjbatteri. Dusjvegger/hjørne. Termostat dusjbatteri Speilskap, 2 stk. Hvit profilert skapinnredning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekksventilasjon

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det på befaringstidspunktet ikke var praktisk mulig å etablere en forsvarlig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom uten inngrep i konstruksjoner som ikke var egnet for dette.

Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i våtrommet med Protimeter MMS3. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep, og det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de undersøkte områdene.

Fuktsøk fra overflater er en indikativ undersøkelsesmetode og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnholdet eller tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Undersøkelsen kan derfor ikke utelukke skjulte fuktskader, mikrobiell vekst eller svikt i membran og øvrige tettesjikt.

Det anbefales at skjulte konstruksjoner undersøkes nærmere dersom det senere oppstår symptomer på fukt eller andre forhold som gir grunnlag for mistanke om skade.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt stålkum. Ett-greps kran. Frittstående kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin. Platetopp. Stekeovn.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

3. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Hvit profilert skapinnredning. Laminat benkeplate. Utslagskum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

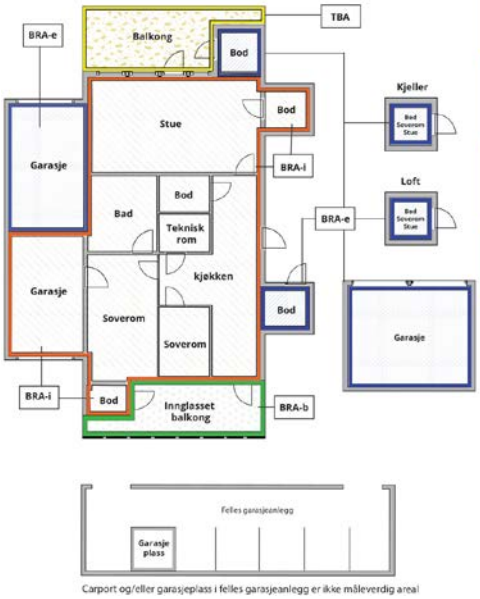
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	84	3		87	
SUM	**84**	**3**			
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, grovkjøkken, soverom 2, bad, bod, bod 2	Bod 3	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.34 m. Takhøyde i stue: +- 2,18-2.39 m. Balkong 1: 14 m2. Balkong 2: 14 m2. Kjellerbod 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygget ekstra bod. Lukket vegg mellom soverom og stue. Satt inn dør mellom kjøkken og grovkjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Nøkl	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69		42	40824.7 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Festet

Adresse
Tokerudberget 4

Hjemmelshaver
Hansen Geir, Oslo Kommune

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tokerudtoppen Sameie	86 / 20354	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983418937

Felles formue
Kr. 42 000 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 139 000 03.11.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentralt og barnevennlig til på Stovner. Leiligheten ligger i et populært, bilfritt område som er stille, rolig og solrikt. Vestvendt og østvendt balkonger med morgen- og kveldsol. Leiligheten har en god intern beliggenhet i sameiet. Høyt og fritt på et lite høydedrag, som gir en flott og åpen utsikt over nærområdet. Få minutters gange til Stovner Senter med alt av fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av lekeplass, grøntarealer og beplantning m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsiking ASA	15182833.			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.07.1973		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.11.2026	Diverse ferdigattester.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



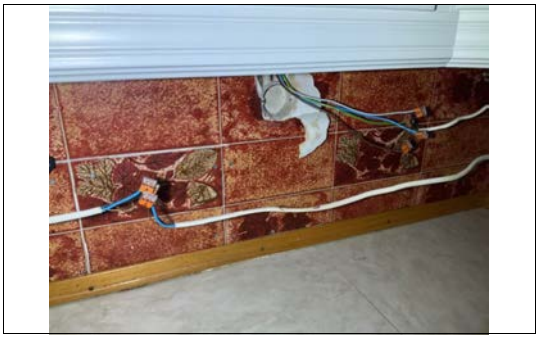
Rørskap.



Ventilator må kobles på et rør som føres ut av toppen på skapet.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



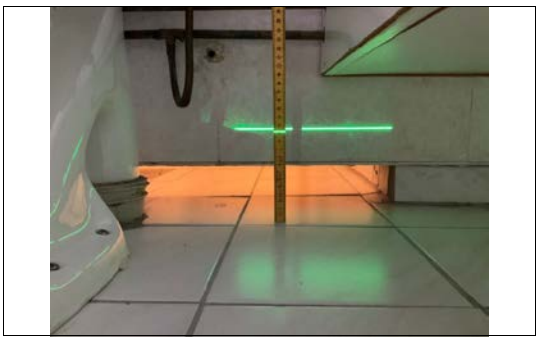
Løse elektriske ledninger på kjøkken



Kontrollsøk med fuktmåler på bad del 2.



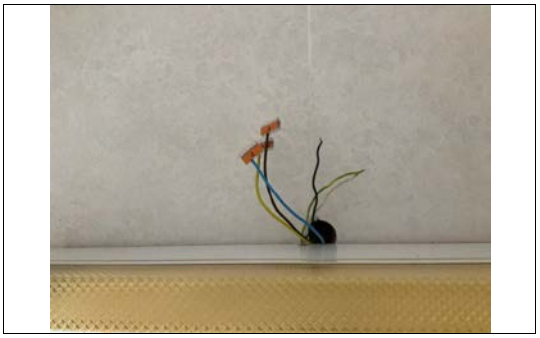
Kontroll av fall på gulv på bad-del 2 med felles sluk.



Kontroll av fall på gulv på bad-del 2 med felles sluk.



Defekte sokkelfliser på bad del 2.



Løse elektriske ledninger på kjøkken på bad del 2.



Løse elektriske ledninger på kjøkken på bad del 2.



Felles avtrekksventilasjon.



Kontroll av helling på gulv med krysslaser.



Spaltventiler i vinduer.



Ventiler i vegger.



Felles avtrekksventilasjon



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjssonen på bad del 1.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjssonen på bad del 1.



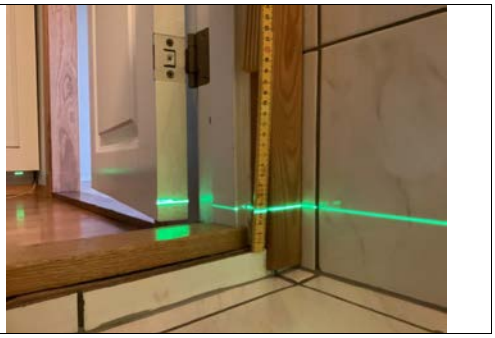
Kontrollsøk med fuktmåler i dusjssonen på bad del 1.



Kontroll av sluk på bad del 1.



Kontroll av fall på gulv på bad del 1.



Kontroll av fall på gulv på bad del 1.



Det anbefales å lage en 10 cm slisse/ åpning i dusjkanten, slik at vann utenfor dusjssonen kan renne fritt til sluk.



Avtrekk gjennom vegg fra bad del 1 til bad del 2



Løse ledninger på vegg på minste balkong.



Kontroll av helling på gulv med krysslaser.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Entredør.



Bodareal.

Knaplund, Hege
04.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hege Knaplund

Boligen

Tokerudberget 4
0986 Oslo

0301-99/69/0/42

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Gjelder dødsbo. Har ingen kjennskap til boligens tilstand.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

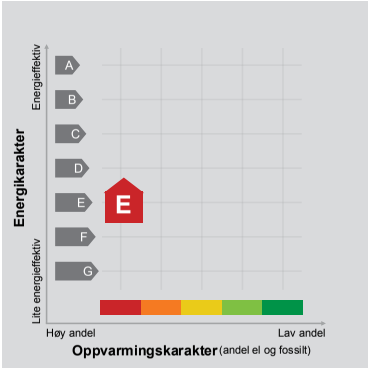
ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TOKERUDTOPPEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898495
Merkenummer	Energiattest-2025-228245
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 2	80898479	H0203	21	0	
Tokerudberget 6	80898479	H0301	61	0	
Tokerudberget 20	80898495	H0301	208	0	
Tokerudberget 4	80898479	H0301	40	0	
Tokerudberget 18	80898495	H0301	187	0	
Tokerudberget 18	80898495	H0303	189	0	
Tokerudberget 4	80898479	H0303	42	0	
Tokerudberget 16	80898495	H0303	168	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,21 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,5 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	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 344 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 344 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	15 344 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	15 344 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Christian Bakke Borgås
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: christian.bakke@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260463 . Vår ref.: 5090-1-042 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tokerudtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	983418937
Seksjonseier:	Hansen (bo), Geir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	042
Adresse:	Tokerudberget 4, 0986 OSLO
Seksjonsnummer:	42
Gnr.	99
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 15182833.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,91%
Restsaldo	30 403 560,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207734977
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,91%

Restsaldo	2 578 573,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 262,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	451,00	
Felleskostnader	3 811,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	450,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 914,-
Annen formue:	41 962,-
Gjeld:	193 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362859
Restsaldo:	128 358,00
Kapitalkostnader:	1 088,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207734977
Restsaldo:	10 888,67
Kapitalkostnader:	78,82
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 246,67,-, 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.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden fra 20.5.2025. til 26.5.2026.

Denne beretningen omhandler nåværende styrets arbeid for overnevnte perioden. Det ble avhold 19 fysiske styremøter, 3 digitale (WhatsApp) styremøter, 3 med representanter fra Tokerudåsen og Tokerudlia og mange flere med forskjellige leverandører og våre beboere.

Etter det konstituerende styremøtet utarbeidet styret en plan for vedlikeholds aktiviteter for å sikre en forutsigbar drift av sameiet.

Det var med stor sorg vi mottok budskapet om at vårt mangeårige styremedlem, May Britt, gikk bort i fjor høst. May Britt vil bli husket som en god nabo og en aktiv pådriver for miljø og trivsel. Hennes engasjement vil bli dypt savnet.

Vedlikehold og HMS:

Styret har prioritert sikkerhet og vedlikehold høyt i denne perioden.

Fasade og grøntanlegg: Det er gjennomført fasadevask samt nødvendig beskjæring av trær og busker.

Ventilasjon: det ble foretatt bytte av to ventilasjonsvifter.

Varmtvannsforsyning: Det oppstod uforutsette problemer som krevde akutt oppgradering av elektriske og vanntekniske installasjoner i berederrommet. Tiltaket ble gjennomført umiddelbart for å sikre stabil leveranse.

Lekeplasser: Tilstanden var så pass dårlig at en oppgradering ble prioritert som en HMS-sak av hensyn til barnas sikkerhet. Styret søkte og fikk innvilget tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB og Oslo kommune til dette prosjektet.

Garasjevask: Garasjene under blokkene er nylig vasket og renset for veisalt, sand og smuss. Dette tiltaket er viktig for å forebygge betongskader og sikre konstruksjonens levetid.

Godkjente prosjektmidler til oppgradering av uteområdene: Sameiets styret har søkt om prosjektstøtte og fikk bevilget følgende tilskudd:

- Ny lekeplass: Kr. 240000 fra Sparebankstiftelsen DNB
- Boccabane: Kr. 60000 fra Oslo kommune, Bydel 11 Stovner
- Beplantning og grøntområder: Kr. 40000 fra Oslo kommune, Bydel Stovner

Sikkerhet og bomiljø:

Kameraovervåkning: Det er installert kameraovervåkning for å øke sikkerheten og forebygge hærverk. Tiltaket skal redusere unødvendige reparasjonskostnader og gi bedre kontroll over trafikk fra biler og el-sparkesykler.

Dugnad og trivsel: Vi har gjennomført tre mini-dugnader i fjor med fokus på trivsel, noe som resulterte i nye blomsterbed. Årlig vårdugnad er gjennomført, også.

Utfordringer og forsikringssaker:

Skadedyr: Sameiet håndterte et utbrudd av faraomaur som berørte flere seksjoner. Problemet ble løst med bistand fra skadedyrfirma. Styret minner alle om viktigheten av god hygiene og aktsomhet ved reise for å unngå kostbare utbrudd.

Forsøpling og skadeverk: Forsøpling og skadeverk på garasjeporter og inngangsdører er fortsatt en stor utfordring. Styret har derfor fremmet forslag til endringer i husordensregler og vedtekter (se egne saker til behandling).

E-feltet garasjehus - orientering: Etter den midlertidige stengingen av garasjehuset i 2021 (Oslo Tingrett, 17.03.2022, sak 22-040421TVI-TOSLO/09) oppsto en dyp konflikt mellom de tre involverte partene: Tokerudåsen, Tokerudlia og Tokerudtoppen. Dette førte til at all kommunikasjon opphørte, og planlegging av vedlikeholdsarbeidet stoppet opp. Det ble i denne perioden identifisert et kritisk behov for å gjenopprette dialogen for å ivareta beboernes interesser og verdier. Etter flere år uten kontakt, ble det tatt initiativ til å gjenopprette tillit. Partene kom til en historisk enighet om at garasjebyggets forfall krever en endelig og felles løsning. Det ble etablert en arbeids- og styringsgruppe med representanter fra alle tre sameier. Målet var å utarbeide planer for fremtidig organisering, vedtekter og teknisk utbedring. Sameierne i alle tre sameier har blitt informert og involvert gjennom ordinære og ekstraordinære årsmøter. Her har beboerne fått anledning til å diskutere fremtidig organisering og innholdet i de nye vedtektene for garasjeanlegget. Et kritisk steg i prosessen var å etablere en egen juridisk enhet med eget organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene. Underveis oppsto det en personkonflikt i arbeidsgruppen mellom et styremedlem fra Tokerudtoppen og en representant fra Tokerudlia, som førte til at arbeidet midlertidig stanset. Konflikten ble løst ved at begge parter trakk seg, slik at arbeidsgruppen kunne gjenoppta sitt mandat med fokus på sak fremfor person. Selv om garasjehuset ble registrert i Brønnøysundregistrene i fjor, sendte et tidligere styremedlem fra Tokerudtoppen inn et klagebrev som førte til at registreringen ble oppløst. Arbeidsgruppen klaget på denne avgjørelsen, men fikk ikke medhold. Dette medførte et midlertidig juridisk tilbakeslag for prosjektet. Etter dialog med advokat fra Brønnøysundregistrene har arbeidsgruppen fått klare anbefalinger. For å få godkjent en ny registrering, må vedtektene endres for å tydeliggjøre at det er de 633 (Tokerudlia boligsameie: 231, Tokerudtoppen sameie: 213 og Tokerudåsen boligsameie: 189) individuelle sameierne som utgjør eierskapet. Arbeidsgruppen tilpasser nå vedtektene etter de juridiske kravene. Det skal kalles inn til ekstraordinært årsmøte i Tokerudtoppen for å vedta de nye vedtektene og sikre mandat for ny registrering. Så snart de formelle vedtakene er på plass, sendes ny-søknad til Brønnøysundregistrene for å etablere en varig og juridisk skuddsikker organisasjonsmodell. Styret beklager at vi ikke har klart å etterkomme Årsmøtet 2025 vedtak punkt 16 da det å legge fram alle styrevedtak som er fattet i garasje saken, samt skriftlig informasjon om styrets deltagelse i e-feltets utvalg og arbeid med etablering av eget garasje sameie ville krevd gjennomgang av flere 100-talls emailer, protokoller og andre dokumenter, noe som hadde krevd enormt arbeid og tid. Styret håper at årsmøte kan anse dette skrivet som oppfyllelse av vedtaket.

Pågående prosjekter:

Styret jobber for tiden med kartlegging av tilstanden av baldakiner og planlegging av maling av rekkverk.

Informasjon:

Styret har orientert sameierne jevnlig om aktuelle kostnader, hendelser og aktiviteter i form av info skriv og oppslag på VIBBO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3M4D-3IIGH-Y7HEF-TAMUN-58JCS-DWSLJ

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983418937, KLIENTNR. 5090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 920 090	12 908 152	12 918 000	12 914 000
Andre inntekter	3	144 717	221 963	138 000	138 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 064 807**	**13 130 125**	**13 056 000**	**13 052 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 044	-150 207	-219 000	-81 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-10 113	-24 336	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 797	-19 089	-25 000	-25 750
Forretningsførerhonorar		-256 080	-244 383	-257 000	-268 565
Konsulenthonorar		-32 611	-169 113	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-693 707	-544 103	-897 000	-2 071 630
Forsikringer		-1 075 576	-1 017 260	-1 278 000	-1 171 000
Festeavgift		-587 128	-587 128	-587 000	-587 000
Kommunale avgifter	8	-3 221 592	-2 943 418	-3 359 000	-3 375 000
Ladekostnader EL-bil		-66 131	-79 355	0	-80 000
Andre anlegg	9	-46 548	-39 697	0	0
Energi/fyring	10	-837 131	-999 247	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 147 643	-1 286 879	-1 352 000	-1 185 000
Andre driftskostnader	11	-1 050 047	-1 028 705	-1 048 000	-1 089 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 542 147**	**-9 532 921**	**-10 472 000**	**-11 383 945**
DRIFTSRESULTAT		**3 522 660**	**3 597 203**	**2 584 000**	**1 668 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 415	103 716	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-2 334 256	-2 463 542	-2 398 000	-2 151 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 227 841**	**-2 359 826**	**-2 378 000**	**-2 131 000**
ÅRSRESULTAT		**1 294 819**	**1 237 377**	**206 000**	**-462 945**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 294 819	1 237 377		

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983418937, KLIENTNR. 5090

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	335 942	8 494
SUM ANLEGGSMIDLER		**335 942**	**8 494**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 922	120 432
Forskuddsbetalte kostnader		1 748 682	1 368 485
Andre kortsiktige fordringer		0	8 045
Driftskonto OBOS-banken		139 178	1 041 291
Driftskonto OBOS-banken II		63	63
Skattetrekkskonto OBOS-banken		147 516	17 045
Sparekonto OBOS-banken		4 494 408	2 406 334
SUM OMLØPSMIDLER		**6 579 768**	**4 961 694**
SUM EIENDELER		**6 915 710**	**4 970 188**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-29 393 737	-30 688 556
SUM EGENKAPITAL		**-29 393 737**	**-30 688 556**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 932 441	34 973 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 932 441**	**34 973 020**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		249 114	233 516
Leverandørgjeld		1 908 713	438 732
Skyldige offentlige avgifter	17	204 976	16
Påløpte renter		11 973	13 280
Annen kortsiktig gjeld	18	2 231	180
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 377 007**	**685 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 915 710**	**4 970 188**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/

Tom James Wahlgren /s/

Per Behrens Jørgensen /s/

Mohammad Z. Abbas Aslam /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	33 636
Diverse	1 392
Felleskostnader	10 769 504
TV/internett	1 148 246
Leie	228 000
Garasje	724 224
Parkering, utleie	15 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 920 090**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	96
Innbetalinger betalingsterminal	165 267
Justert feil i kundereskontro fra 2022, faktura til selskapet selv.	-20 646
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 717**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 850
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 500
Påløpte feriepenger	-2 231
Arbeidsgiveravgift	-60 123
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-1 825
Yrkesskadeforsikring	-6 514
SUM PERSONALKOSTNADER	**-93 044**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 997

I tillegg er det gitt lønn, feriepenger og forsikringsordninger iht note 4, til et styremedlem.

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 797
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 797**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-285 620
Drift/vedlikehold VVS	-24 136
Drift/vedlikehold elektro	-6 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 506
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-179 896
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 612
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-693 707**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 358 954
Renovasjonsgebyr	-862 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 221 592**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

E-felt parkering, Tokerudåsen Boligsameie	-46 548
SUM ANDRE ANLEGG	**-46 548**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-837 131
SUM ENERGI / FYRING	**-837 131**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 282
Container	-20 933
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 130
Diverse utstyr	-34 486
Annet driftsmateriale	-7 487
Vaktmestertjenester	-554 301
Renhold ved firmaer	-307 631
Andre driftskostnader	-6 418
Trykksaker	-6 576
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 997
Andre kontorkostnader	-8 823
Telefon, annet	-9 008
Porto	-6 210
Forsikringer/avgifter biler	-5 773
Kontingenter	-7 700
Gave, fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-8 674
Velferdskostnader	-36 015
Tap på fordringer	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 050 047**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 488
SUM FINANSINNTEKTER	**106 415**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-179 368
Pantegjeldsrenter	-2 153 778
Renter på leverandørgjeld	-1 110
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 334 256**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger HW4233 Tysse		
Tilgang 2022	18 000	
Avskrevet tidligere	-11 019	
Avskrevet i år	-3 525	
		3 456
Kameraovervåkningsanlegg 18 stk		
Tilgang 2025	337 562	
Avskrevet i år	-5 076	
		332 486
Gressklipper		
Tilgang 2020	75 125	
Askrevet tidligere	-73 613	
Avskrevet i år	-1 512	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**335 942**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 113**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012-2014	-46 000 000	
Nedbetalt tidligere	13 692 365	
Nedbetalt i år	995 614	
		-31 312 021
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	334 615	
Nedbetalt i år	44 965	
		-2 620 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 932 441**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-147 516
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-204 976**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 231
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 231**

Protokoll til årsmøte 2026 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Tokerud skole.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Møteleder velges på Årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges på Årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Benjamin er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i vedtektene

Vedtekter - endringer som skal foreslås av styre på Årsmøtet - vedtatt på styremøte 24.03.2026.:

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Endres til:

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endres til:

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

(5) Lading av elbil og hybrider skal skje gjennom sameiets etablerte felles ladeanlegg. Sameiet har inngått avtale om leveranse og drift av ladeinfrastruktur (avtaledokument datert april 2021, levert av Ohmia Charging eller etterfølgende leverandør). Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers bruk av ladeanlegget dekkes av vedkommende i henhold til avtale med leverandøren. Den enkelte bruker av garasjeplass må selv ta kontakt

med firmaet som håndterer dette for å opprette avtale og motta ladeenhet. Firmaets webadresse står oppført på tilkoblingsenhet ved garasjeplassen.

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

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

(8) Parkeringsplass og bod som er tilknyttet seksjonen følger med ved salg av seksjonen. Eventuelle ekstra boder og p-plasser som sameiet har leid ut til den enkelte seksjonseier, ansees ikke som tilknyttet seksjonen, og leieforholdet anses avsluttet ved salg av seksjonen. Selv om sameierne byttelåner p-plasser eller boder under sitt eie, er det p-plass og bod som er registrert tilknyttet seksjonen / seksjonseieren som skal følge med ved salg.

NY BESTEMMELSE:

2.4.9. Kortidsutleie (AIRBNB, etc.)

Ytterste grense for kortidsutleie av hele boligseksjonen fravikes og settes til 60 døgn. Jf. eierseksjonsloven 24 (7). Med korttids utleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

NY BESTEMMELSE:

2.7. Sparkesykler

Det er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25 forbud mot elektriske sparkesykler (detaljer i husordensregler). Ved overtredelse av disse reglene vil sameiet få sparkesyklene fjernet og kreve dekket kostnader til dette, herunder administrative kostnader på inntil 1.000 kr.

NY BESTEMMELSE:

2.8 Videoovervåkning

Videoovervåkning er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25

(1) Sameiet kan etablere og drifte videoovervåkning i fellesområder når dette anses nødvendig av hensyn til å ivareta HMS, trygghet, forebygging av kriminalitet hærverk og forsøpling, forebygging av forringelse av eiendommen samt forsvarlig forvaltning av eiendommen.

(2) Videoovervåkningen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende personvern regelverk (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(3) Dersom videoovervåkningen avdekker skadeverk, forsøpling eller annet brudd på vedtekter eller ordensregler begått av identifiserbar seksjonseier, beboer eller bruker, kan sameiet kreve dokumenterte kostnader til opprydding, utbedring, reparasjon og nødvendige administrative kostnader dekket av ansvarlig.-
(5) Slike krav kan kreves inn etter reglene for felleskostnader dersom ansvarlig seksjonseier ikke gjør opp..

(4) Slike krav kan kreves inn etter reglene for felleskostnader dersom ansvarlig seksjonseier ikke gjør opp.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Endres til:

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner fremlagte endringer i vedtektene.

Vedtatt. Vedtatt enstmming.
Endringer i
✓ **2.7.Sparkesykkel**
2.8 ideoovervåkning - punkty 4 og 5 ble slettet
8.3 Styremøter - trukket

8. Forslag til Årsmøte fra styret/endring av vedtektene § 2.4 (3)

Gjeldende vedtekter § 2.4 (3) begrenser bruk av dører på bakkeplan og kjellerinnganger som ordinær adkomst. Styret vurderer bestemmelsen som lite tilpasset dagens behov og bruk i sameiet. Det foreslås derfor en oppdatering som åpner for mer fleksibel bruk av adkomst, samt tydeliggjør bruk av kjellerarealer, samtidig som hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) ivaretas.

Nåværende ordlyd: § 2.4 (3) Dører på kjøkken- og stuesiden på bakkeplan er kun for adkomst til eget uteareal. Disse skal ikke benyttes som inn- og utgang til seksjonen. Kjellerinngang og kjellerkorridorer skal ikke benyttes som inngang til bygget eller seksjoner.

Forslag til ny ordlyd: § 2.4 (3) Dører på kjøkken- og stuesiden på bakkeplan er primært for adkomst til eget uteareal, men kan også benyttes som inn- og utgang til seksjonen. Kjellerinngang og kjellerkorridorer kan benyttes som inngang til bygget eller seksjoner. Kjellerkorridorer og felles kjellerarealer kan benyttes av seksjonseierne i samsvar med deres formål, forutsatt at bruken skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS), brannsikkerhet og rømningsveier, og uten unødig ulempe for andre.

Det legges til grunn at styret følger opp nødvendige tiltak knyttet til bruk av kjellerarealene, herunder:

• tilfredsstillende belysning (for eksempel sensorstyrt lys)

• forsvarlig adgangskontroll (låsløsninger)

• orden og renhold i kjellerkorridorer

• kameraovervåkning vurderes og skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 2.4 (3) i tråd med foreslått ny ordlyd. Det legges til grunn at styret iverksetter nødvendige tiltak for å sikre forsvarlig og trygg bruk av kjellerarealene.

❌ **Ikke vedtatt. 34 stemmer for forslaget**

9. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i husordensregler

Husordensregler - endringer som skal foreslås av styre på Årsmøtet - vedtatt på styremøte 24.03.2026.:

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

A. GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og inneholder regler som skal sikre forsvarlig drift av sameiet samt hindre unødvendige skader og kostnader.

2. Beboerne plikter til enhver tid å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende.

3. Styret, eller den styret gir fullmakt, skal påse at husordensreglene overholdes.

4. Brudd på reglene skal i første omgang søkes løst mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, behandles saken etter skriftlig henvendelse til styret. Naboklager skal forelegges den innklagede før styret fatter vedtak.

B. LEILIGHETENE - RO, VEDLIKEHOLD M.V.

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

2. Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager. På hverdager er dette kun tillatt mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom kl.10:00 og 18:00

3. Ved arbeid som varer over flere dager skal naboer varsles på forhånd med oppslag i oppgangen.

4. Musikkundervisning kan bare finne sted etter særskilt avtale med naboer og styret.

5. Kun toalettpapir og toalettavfall skal kastes i WC. Andre gjenstander eller avfall må ikke kastes i WC eller andre avløp, da dette kan føre til tette rør går tett og betydelige kostnader.

6. Ved oppussing eller rehabilitering er det seksjonseiersanssvar å undersøke om tiltaket er søknadspliktig ved å kontakte Plan- og bygningsetaten og eventuelt innhente godkjennelse før igangsetting. Seksjonseier må også innhente nødvendig informasjon og gjøre eventuelle forundersøkelser før arbeidet starter. Arbeid skal utføres fagmessig og dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Styret kan kontaktes for råd og veiledning.

7. Endringer som påvirker bebyggelsens utseende (f. eks. endring av vinduer, maling i andre farger, antenner eller skilt) krever styrets skriftlige godkjenning. Det er ikke tillat å gjøre forandringer på kasse under terrasse.

Inngrep i byggets bærende konstruksjoner er forbudt. Det er heller ikke tillatt med boring eller hulltaking i nedfelte underterrasser (kasser under naboens terrasse). Ved brudd kan styret kreve tilbakeføring for seksjonseiers regning og risiko. Det må heller ikke foretas endringer eller tiltak som kan medføre ulempe for naboer eller øvrige beboere.

C. FORSIKRING OG SIKKERHET

1. Sameiets bygninger er forsikret mot plutselige og uforutsette skader. Skader som skyldes manglende vedlikehold dekkes ikke.

Ved bruk av sameiets forsikring kan seksjonseier belastes for gjeldende egenandel dersom vedkommende er ansvarlig for skaden. Styret skal informeres så snart saksnummer fra forsikringsselskapet foreligger

2. Sikkerhetsforskrifter

- Stoppekraner skal være tette og tilgjengelige.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være forskriftsmessig tilkoblet.
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses regelmessig.
- Rør- og våtromsarbeider skal utføres av fagkyndig person i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.
- Det er ikke tillatt å dusje direkte på baderomsgulv uten tett membran.
- Ved brudd på sikkerhetsforskrifter kan erstatning helt eller delvis falle bort.
- Alle skader skal meldes til sameiets forsikringsselskap. Det er eieren som melder inn skaden. Når saksnummer er mottatt fra forsikringsselskapet skal styret informeres og oppgis saksnummer.

D. LUFTING OG OPPVARMING

1. Lufting bør skje ved å åpne vinduer helt i korte perioder, gjerne med gjennomtrekk. Ventiler skal holdes åpne for å unngå fukt- og soppskader.

2. Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, også ved fravær.

3. Ventilene i ventilasjonssjakten skal holdes rene. Det er forbudt å montere egne elektriske vifter inn i ventilasjonssjakten, da dette forstyrrer luftstrømmen til takviftene.

E. BALKONGER OG TERRASSER

1. Beplantning på terrasser er den enkelte beboers ansvar, og planter skal ikke henge slik at det medfører nedfall til naboer. Det er forbudt å kaste snus, sigarettsneiper eller søppel fra balkonger og terrasser.

2. Balkonger og terrasser skal holdes rene, fri for snø og søppel, og skal ikke benyttes som lagerplass.

3. Ved klestørking og lufting av tøy skal dette henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan.

4. Grilling med gass eller elektrisk grill er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

5. Renner og avløpsrør skal holdes rene for å unngå tilstopping.

6. Mating av fugler på/fra balkonger og terrasser er forbudt.

F. FELLESOMRÅDER (OPPGANG, KJELLER OG BODER)

1. Inngangsdørene skal alltid holdes lukket og låst. Beboer skal kun slippe inn personer man selv har til hensikt å slippe inn i egen bolig.

2. Barnevogner og nødvendig hjelpemiddelutstyr for bevegelseshemmede kan plasseres på anvist plass i oppgangen. Det er ikke tillatt å sette sykler eller annet utstyr i oppgangene.

3. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme.

4. Røyking i oppganger, fellesboder og øvrige innvendige fellesområdet er forbudt.

5. Postkasser og ringetablå skal være korrekt merket.

6. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene eller i øvrige innvendige fellesområder.

7. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger. Brannfarlige, illeluktende stoffer og kjemikalier skal ikke lagres i bodene. Bodene skal ikke være tildekket for å hindre innsyn.

G. SØPPELANLEGG

1. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelbrønnene.

2. Poser må ikke være så store at de setter seg fast i søppelbrønnene.

3. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelbrønnene.

4. Større gjenstander må den enkelte selv sørge for bortkjøring av.

5. Styret kan fjerne søppel plassert i strid med reglene for eiers regning og risiko.

6. Papp, papir og drikkekartonger skal ikke pakkes inn, men kastes i søppelbrønnen beregnet for papp og papir.

7. Glass og metall som har inneholdt mat/drikke kastes i egen container. Følgende skal ikke kastes i glasscontainer: drikkeglass, speil, vindusglass, bildeglass, keramikk, porselen, kjeler og stekepanner. Slike gjenstander skal leveres til godkjent mottak.

8. Elektrisk avfall (EE-avfall), herunder elektriske apparater, ledninger, lamper, lyspærer, lysstoffrør og batterier av alle typer, skal ikke kastes i sameiets søppelbrønnene. Slike gjenstander skal leveres til godkjent mottak.

H. GARASJER OG PARKERING

1. De fleste seksjoner har garasjeplass under blokkene.

2. Garasjeporter og dører skal holdes lukket.

3. Garasjeanleggene skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

4. Bygningsmyndighetene har bestemt at beboernes biler skal parkeres i garasje. Parkering på sameiets uteområder er forbudt og kan medføre kontrollavgift og borttauing. Sameiet benytter parkeringsselskap som håndhever bestemmelsene.

5. Kun dekk, takbokser og takstativ kan lagres på garasjeplassen. Oppbevaring av andre ting er ikke tillatt.

6. Ladding av elbil/hybrid skal kun skje via sameiets ladeanlegg. Bruk av skjøteledning er forbudt.

7. All røyking i garasjeanleggene er forbudt.

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

9. Det er kun biler/MC som skal parkeres i garasjen.

10. Parkering på sameiets uteområder er forbudt og håndheves av et parkeringsselskap.

11. Ved behov for korttidsparkering utover gjeldende regler skal det rettes henvendelse til styret. Henvendelsen skal opplyse om hvem kjøretøyet tilhører, tidsrommet parkeringen gjelder for, samt bilens registreringsnummer.

I. GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

1. Lek og aktiviteter må ikke være til sjenanse eller påføre eiendommen skade.

2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres dugnad for opprydding av fellesarealer. Beboerne oppfordres til å delta.

3. Stikkveiene er for fotgjengere.

4. Kjøring på stikkveier er kun tillat for nødvendig transport i lav hastighet, da barn leker i området. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

5. Sykling på gressplener er forbudt.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse.

2. Det er båndtvang hele året på sameiets område.

3. Eier plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer.

4. Dyr skal ikke oppholde seg på lekeplasser.

5. Styret kan nekte dyrehold dersom reglene gjentatte ganger brytes.

K. UTLEIE

1. Seksjonseier som leier ut skal registrere leietaker hos styret med navn og antall personer i husstanden.

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

3. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med boligselskapets vedtekter og husordensregler, og sørge for at de blir etterfulgt. Utleien skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Styret skal til enhver tid ha informasjon om hvem som leier leiligheten. Dette er nødvendig for å ha oversikt over beboere i tilfelle brann, samt ved behov for tilgang til boligen i forbindelse med inspeksjoner, vedlikeholdsarbeid eller befaringer.

L. LEKEPLASSER

1. Lekeplassen ved Tokerudberget 12–14 og Bocciabane er fellesareal. De skal brukes på en trygg og hensynsfull måte. Det er ikke lov å røyke på sameiets lekeplasser.

2. Det er ikke tillatt med lek eller støyende aktivitet på disse områdene etter kl. 22:00.

M. ELEKTRISKE SPARKESYKLER

Styret har registrert økende bruk av elektriske sparkesykler, både privateide og leide (f.eks. Voi, Tier, Ryde m.fl.). For å ivareta brannsikkerhet, rømningsveier og orden i fellesarealene gjelder følgende:

(1) Private:

a) Skal ikke oppbevares eller lades i fellesarealer, herunder oppganger, kjellerganger, garasjer eller lignende.

b) Skal oppbevares i egen seksjon.

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

(2) Leide:

a) Skal ikke parkeres på sameiets eiendom, eller i fellesområder.

b) Skal parkeres på offentlig gate eller på kommunalt godkjente parkeringsplasser.

c) Lading i fellesarealer er forbudt.

(3) Håndheving, kostnader og ansvar:

a) El-sparkesykler i strid med reglene kan fjernes av styret eller den styret gir fullmakt, for eiers eller brukers regning.

b) Seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av brudd.

c) Sameiet kan kreve inn administrative kostnader på inntil kr 1 000 per overtredelse.

d) Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere, husstandsmedlemmer og øvrige brukere av seksjonen overholder gjeldende bestemmelser.

N. TILLFLUKTSROM

Sameiet har tilfluktsrom under midtblokka.

O. VEDTEKTENE GÅR FORAN

Ved motstrid mellom husordensreglene og sameiets vedtekter, går vedtektene foran.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner fremlagte endringer i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag til Årsmøte fra styret/komprimatorbil

Det har vært en uformell komprimatorbil ordning i sameiet i mange år. Styret har bestilt komprimatorbil mange ganger. Det har dog vært en ordning som ikke er nedfelt i vedtekter eller husordensregler. Noen ganger har det blitt bestilt komprimatorbil en gang i året og muligens også 2 ganger i året. Det har også vært tilfelle at det ikke er blitt bestilt. Styret mener at det forekommer mye misbruk når vi har komprimatorbil. Derfor har styret ikke bestilt komprimatorbil. Noen ødelegger for alle og det er meget lav deltakelse. Det blir for noen få som hjelper til mye arbeid. Styret mener at enhver skal ta seg av sin egen søppel. Kostnad med komprimatorbil sist var ca. 80.000 kr. I tillegg legges det ut ting som ikke kan ikke kastes i komprimatorbil, Disse må også fjernes på fellesskapets regning. Styret syns at hvis komprimatorbil bestilles framover må det bestilles med personale som kan ta seg av kasting i komprimatorbil. Noen sameiere er veldig for årlig komprimatorbil, men andre er veldig imot. Styret ønsker klare rettingslinjer nedfelt i husordensregler når det gjelder komprimatorbil og vil at sameiere tar stilling til det på årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret organiserer komprimatorbil en gang i året.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Ingen fast ordning for komprimatorbil. Styret kan eventuelt bestille komprimatorbil etter styrebehandling.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 fikk24 stemmer**

11. Forslag til Årsmøte fra styret/søppel i fellesrommene

I noen av oppgangene er det fullt av andre gjenstander og søppel i sykkel- og hagemøbelrommene, mens i andre oppganger er rommene ryddige. Disse rommene er kun for sykler / barnevogner og hagemøbler, alt annet blir sett på som søppel. I noen av tilfellene er det så mye at dette er direkte brannfarlig og kan føre til mus og gnagere.

Dette har vært et vedvarende problem og det skaper misnøye hos mange sameiere og styret. Det er ikke lett for styret å finne de som har plassert søppel og gjenstander uten at de er merket.

Det er stor forskjell fra oppgang til oppgang. Noen er skikkelig ryddige, mens andre er langt ifra akseptable.- Styret ønsker at beboerne i hver enkel oppgang skal ta ansvar og holde rommene ryddige. og at styret ikke må til stadighet fjerne søppel på felleskapets regning.

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget trukket**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det vil bli gitt frist på 14 dager til beboerne i de aktuelle oppgangene til å rydde rommene. Hvis det ikke skjer kommer styret til å fjerne søppelet (alt annet enn sykler, barnevogner og hagemøbler) på oppgangens regning, og deretter stenge fellesrommene i oppgangen.

Forslag til vedtak 2:

> Styret bestiller fjerning av søppel på fellesskapets regning etter behov.

12. Forslag til Årsmøte fra Olga Dilen TB 20

Fremmet av: Olga Dilen, seksjonsnummer 203

Hei,

Jeg har forslag til generalforsamling. :

Beboere som eier garasjeplass i Tokerudtoppen sameie bør kunne leie ut plassen sin til eksterne leietakere, og ikke være begrenset til kun interne beboere.

Begrunnelse

1. Markedet for intern utleie er svært begrenset

Det er et lite antall beboere som faktisk har behov for å leie garasjeplass. Dette gjør at mange plasser står tomme, selv om eier ønsker å leie ut.

Når etterspørselen er så lav, blir det vanskelig å finne interne leietakere som er villige til å betale en markedsmessig leiepris.

2. Interne leietakere tilbyr ofte kun å dekke felleskostnaden

Erfaringen blant beboere er at de fleste interne interessenter kun ønsker å betale det som tilsvarer felleskostnaden for garasjeplassen (ofte rundt 300–400 kr).

Dette er betydelig lavere enn markedspris for garasjeleie i området, som normalt ligger høyere.

Resultatet er at eiere av garasjeplasser taper potensielle inntekter, selv om de har en eiendel som i utgangspunktet burde kunne leies ut til markedspris.

3. Tom garasjeplass er dårlig ressursbruk

Når en garasjeplass står ubrukt fordi interne leietakere ikke finnes, er dette en ineffektiv bruk av sameiets ressurser.

Å åpne for eksterne leietakere vil bidra til:

- bedre utnyttelse av garasjeanlegget

- økt aktivitet og trygghet i garasjen

- mindre risiko for at plasser står tomme over tid

4. Eierstyring og eiendomsrett

En garasjeplass er en privat eiendel innenfor sameiet. Det er rimelig at eier har fleksibilitet til å disponere den slik at den gir økonomisk nytte, så lenge det ikke skaper ulemper for sameiet.

Utleie til eksterne skaper ingen større belastning enn utleie til interne beboere, så lenge:

- leietaker registreres

- styret har oversikt

- ordensregler følges

Dette kan enkelt reguleres gjennom rutiner som allerede finnes.

5. Andre sameier i Oslo tillater ekstern utleie

Det er vanlig praksis i mange sameier og borettslag at garasjeplasser kan leies ut eksternt, nettopp fordi intern etterspørsel ofte er for lav.

Tokerudtoppen sameie vil ikke være unntaket – dette er en normal og praktisk løsning.

6. Ingen negative konsekvenser for beboerne

Ekstern utleie påvirker ikke beboernes tilgang til parkering, siden plassen allerede er privat eid.

Det skaper heller ingen ekstra kostnader for sameiet, så lenge leietaker følger reglene.

Oppsummering

Å åpne for ekstern utleie av garasjeplasser vil:

- gi eierne mulighet til å oppnå markedspris

- redusere antall tomme plasser og mer order inne garasjeplass.

- være i tråd med normal praksis i andre sameier

- ikke skape ulemper for beboerne

- sikre mer fleksibel og rettferdig bruk av private eiendeler

- eiere av garasjeplass som forstår at garasje kan også gi muligheter til å tjene skal være villige til å invistere mer i oppgraderinger av garasjeplassen i framtiden!

Takk for svaret

Kind Regards / Med vennlig hilsen

Olga Dilen

Styrets innstilling
Styret er i mot forslaget. Dette er også i strid med husordensregler. Styret mener at kun de som bor i Tokerudtoppen sameie kan leie p-plass i sameiet. Av sikkerhetsgrunner er styret i mot at folk som ikke bor i sameiet skal ha tilgang til våre garasjer. For øvrig er det sannsynlig at nøkler som vil bli gitt til slike leietakere, også vil kunne brukes i inngangsdøren til den respektive oppgangen. styrets anbefaling er å nedstemme forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere som eier garasjeplass i Tokerudtoppen sameie bør kunne leie ut plassen sin til eksterne leietakere, og ikke være begrenset til kun interne beboere.
>
> ❌ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget**

13. Forslag til Årsmøte i Tokerudtoppens Sameie 26.mai 2026 fra Liv Håkonsen TB 4

Fremmet av: Liv Håkonsen, seksjonsnummer 31

Til tross for min erfaring med behandling av forslag og manglende oppfølging og effektuering av årsmøtevedtak, fremmer jeg til tross for erfaring nok et forslag som omhandler Garasjehuset! Hele « elendigheten» startet under Alf-Erik Vollens tid som styreleder! Da han og hans styre ikke fikk gjennomslag for sine planer og anbefalinger av Sameiets Årsmøte, om å rive og bygge nytt 3 etg. Garasjehus til 70-100 millioner kroner, startet han og hans « venner» en «kampanje» for å få tilslutning til sitt forslag! Beslutningene på Tokerudtoppen Sameiets årsmøter har vært « rehablitering» av Garasjehuset! Det ble også fremmet forslag fra oss til E-feltsutvalget om dette i 2008, der spesielt Tokeruåsens daværende leder avviste og trenerte forslaget, som jo ikke var forenlig med hans ønske om å bygge nytt Garasjehus med 3 etg. Etter seksjonering av de 3 borettslagene på E-feltet til eierseksjonssameier, ble Garasjehuset fellesareale for 633 seksjonseiere i de 3 eierseksjonssameiene i Tokerudberget ! Da Vollens strategi og trusler ikke førte frem, ble det bestilt og kjøpt juridiske betenkninger for å underbygge en legitim tilslutning til forslaget om nybygg! Her startertrolig de ansvarlige å betrakte de tre eierseksjonssameiene som « selskap og rettssubjekt), mulig med grunnlaget i den utgiftsfordelingen som etter seksjoneringene i 83/84 ble videreført med lik økonomisk belastning per boligsameie! Da de ikke fikk alle Årsmøtenes tilslutning til planene om nybygg, fremmet de påstand (med bakgrunn i en juridisk betenkning) om at det var tilstrekkelig med 2/3 tilslutning for å gå videre med Samspillsavtalen med Selvaag Prosjekt (en avtale som hadde som krav om 100% tilslutning for iverksetting av avtalen). I håp om å kunne « tvinge» Tokerudtoppens seksjonseiere inn i en aksept til forslaget om nybygg, besluttet styreledere å stenge garasjehuset for parkering! Stenging av 2.etg. var enkelt for der var det satt inn port ved innkjøringen, som lett kunne «plomberes»! Vanskeligere var det å få stengt 1 etg.-som siden 1972 ble tildelt Tokerudtoppen å disponere og der det også de senere år ble etablert et åpent område for gjesteparkering mot betaling. Stengingen forårsaket « konflikter» mellom Tokerudtoppens seksjonseiere og venner av Tokerudåsens styreleder! Denne konflikten endte opp i en ny bestilling om sikkerheten for parkering i 1.etg, og som ble fremlagt for dommstolen med krav om stenging! Domstolen (dommer i Oslo Tingrett) la rapporten til grunn og besluttet at garasjen ble stengt for Tokerudtoppen Sameie, med en Midlertidig Forføyning! Slik står den saken fortsatt, fordi det ikke er blitt tatt noe initiativ for å få den midlertidige forføyningens grunnlag prøvet og fjernet! Lars Kristiansen tidl styreleder gjorde flere forsøkte på å ivareta seksjonseiernes interesser i denne saken, bl.annet iverksette en rehab. av 1.etg, som ble stoppet av styrelederne i Åsen og Lia, som nevnt gikk til domstolen med krav om stenging! År har passert siden den gang,- Parkeringshuset er fortsatt stengt, Tokerudåsen og Tokerudlia har sammen med Selvaag Prosjekt – som på bestilling,(fra et selvoppnevnt garasjestyre med Adv Engelstad som selvoppnevnt «styreleder») har gjort et-prosjekteringsarbeid med nybygg for millioner av kroner betalt fra Garasjehusets felleskonto! Garasjehusets felleskonto ble etablert i 2013, da Årsmøtene ga tilslutning til at alle leieinntekter og automatinntekter for parkering i huset skulle settes inn på Garasjehusets konto, til bruk for drift og vedlikehold! Garasjehusets konto ble forvaltet av Tokerudåsen Boligsameie som en driftskonto 2. Fra denne kontoen har det ikke vært levert revidert regnskap på mange år, ei heller er det blitt fremlagt regnskap over det som er bestilt og betalt til Selvaag Prosjekt! I 2022/2023 var kontoen helt tom, alle oppsparte midler fra 2013 var brukt opp på styrehonorarer, til prosjektleder honorarer og betaling for diverse prosjekteringsarbeid! Ingen ting fra denne « aktiviteten og pengebruk» er blitt fremlagt for seksjonseierne! Trolig for å dekke over sitt « utroskap» har de ansvarlige forsøkt seg med nok en « finte», som de nesten klarte å få gjennomført- forsøket med å etablere et Garasjesameie med 3 eiere! At ansvarlige styreledere og advokater ikke har kunnskap om et eierseksjonssameiets status, er skremmende! Enda mer skremmende er om de ansvarlige styrelederne trolig forsøkte seg på å få etablert en « ny rettsorden» med bevist svindel! Det er noen som må stå til ansvar for urettmessige å ha brukt 633 seksjonseieres penger! At kassa er tom og at alt nå synes å være satt i « stå» er et god bevis for det « uredelige» spillet som her har funnet sted! Hvor står vi nå? Vi er uten p-plasser til seksjonseiere/beboere, vi er uten gjesteparkeringsplasser og vi er uten våre oppsparte midler! PBEs vedtak – om bygge og rive tillatelse er utgått, Når alt nå er gått i stå, og de ansvarlige for elendigheten fortsetter med sine iherdige forsøk på å få finansiert sitt « eget behov» viser det med all tydelighet at det ikke er seksjonseiernes interesser de setter høyest! Videre vises det også at vi i Tokerudtoppen har et styre som ikke er villig til å etablere midlertidige P-plasser, ref tidligere sak fra undertegnede, men lar folk (spesielt de eldre) heller sitte uten å kunne få besøk av sin familie og venner! For å få saken på rett spor og mulig få løst seksjonseiernes

parkeringsbehov foreslår jeg følgende som et første skritt. Forslag til vedtak: Tokerudtoppen Sameie bestiller en ny tilstandsrapport for 1.etasje med hovedvekt på sikkerhet, samt en klar oversikt over hvilke tiltak som må gjøres for å få opphevet den «Midlertidige Forføyning» som er grunnlaget for stengt Parkeringshus

> **Forslag til vedtak:**
> Tokerudtoppen Sameie bestiller en ny tilstandsrapport for 1.etasje med hovedvekt på sikkerhet, samt en klar oversikt over hvilke tiltak som må gjøres for å få opphevet den «Midlertidige Forføyning» som er grunnlaget for stengt Parkeringshus
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke kommet med sin innstilling innen fristen. Styret har mottatt følgende epost fra valgkomiteens leder 30.04.:

Hei!
Viser til fristen styret ga valgkomiteen til å fremlegge en innstilling, og må bare beklage at noen innstilling ikke foreligger p.t. Dette med bakgrunn i uforutsette hendelser!
Vi vil søke å få fremlagt valgkomiteens innstilling i god tid før Årsmøte 2026!

Mvh
Liv Håkonsen"

Innstilling
For å sikre fremdrift og stabilitet i sameie, har det sittende styret drøftet situasjonen. Det er styrets vurdering at det er avgjørende å opprettholde kontinuitet i det arbeidet som er påbegynt, og bygge videre på den gode erfaringen og det effektive samarbeidet som er etablert i forrige periode.

Samtlige medlemmer i det sittende styret har bekreftet at de er motiverte for å fortsette i sine roller og stiller til gjenvalg.

Styrets forslag er at det sittende styret gjenvelges i sin helhet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
David Artaud

Følgende stilte til valg:
David Artaud
Liv Håkonsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Siv Anita Larsen
Tone Wang

Siv Anita 46 stemmer
Per 45 stemmer
Tone 86 stemmer

Følgende stilte til valg:
Per Behrens Jørgensen
Siv Anita Larsen
Tone Wang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Behrens Jørgensen
Andrei Sokolovskij

Per 75
Andrei 60
Inger 37

Følgende stilte til valg:
Siv Anita Larsen
Per Behrens Jørgensen
Inger Johanne Nordås
Andrei Sokolovskij
Tone Wang

VEDTEKTER
FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE Org. nr. 983 418 937

Vedtatt i årsmøte den 26. mai 2026.

Tidligere endringer:
Endret på sameiermøte den 29.04.2004, 18.04.2005, 25.04.2006, 04.04.2011, 17.04.2013, 07.05.13, 23.11.2015, 25.04.16, 25.04.17, 24.04.2018 og 20.06.2022 .

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

(5) Lading av elbil og hybrider skal skje gjennom sameiets etablerte felles ladeanlegg. Sameiet har inngått avtale om leveranse og drift av lade-infrastruktur (avtaledokument datert april 2021, levert av Ohmia Charging eller etterfølgende leverandør). Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers bruk av ladeanlegget dekkes av vedkommende i henhold til avtale med leverandøren. Den enkelte bruker av garasjeplass må selv ta kontakt med firmaet som håndterer dette for å opprette avtale og motta ladeenhet. Firmaets webadresse står oppført på tilkoblingsenhet ved garasjeplassen.

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

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

(8) Parkeringsplass og bod som er tilknyttet seksjonen følger med ved salg av seksjonen. Eventuelle ekstra boder og p-plasser som sameiet har leid ut til den enkelte seksjonseier, ansees ikke som tilknyttet seksjonen, og leieforholdet anses avsluttet ved salg av seksjonen. Selv om sameierne byttelåner p-plasser eller boder under sitt eie, er det p-plass og bod som er registrert tilknyttet seksjonen / seksjonseieren som skal følge med ved salg.

(9) Kortidsutleie (AIRBNB, etc). Ytterste grense for kortidsutleie av hele boligseksjonen fravikes og settes til 60 døgn. Jf. eierseksjonsloven 24 (7). Med korttids utleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller

husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

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

2.7. Sparkesykler

Ved overtredelse av disse reglene vil sameiet få sparkesyklene fjernet og kreve dekket kostnader til dette, herunder administrative kostnader på inntil 1.000 kr.

2.8. Videoovervåkning

(1) Videoovervåkning er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25

(2) Sameiet kan etablere og drifte videoovervåkning i fellesområder når dette anses nødvendig av hensyn til å ivareta HMS, trygghet, forebygging av kriminalitet hærverk og forsøpling, forebygging av forringelse av eiendommen samt forsvarlig forvaltning av eiendommen.

(3) Videoovervåkningen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende personvern regelverk (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(4) Dersom videoovervåkningen avdekker skadeverk, forsøpling eller annet brudd på vedtekter eller ordensregler begått av identifiserbar seksjonseier, beboer eller bruker, kan sameiet kreve dokumenterte kostnader til opprydding, utbedring, reparasjon og nødvendige administrative kostnader dekket av ansvarlig

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

5.8. Spesialregler for bestemte bygningstiltak vedtatt av Sameiermøter.

5.8.1. Påbygget på kjøkkensiden utenfor seksjon nr. 168

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

5.8.2. Etablering av boder på kjøkkensiden/stuesiden

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

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

5.8.3. Etablering av plattinger på kjøkkensiden/stueside

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

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

5.8.4. Innglassing av terrasse

Sameiet sørger for at valgt leverandør innhenter rammetillatelse og igangsettelsestillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten til å innglasse terrassen utenfor den enkelte seksjon. Styret er delegert myndighet av sameiermøtet til etter søknad fra den enkelte seksjonseier, å innvilge rett til å innglasse terrassen.
Vilkårene for å kunne få søknaden innvilget er:
1. At innglassingen skjer med sameiets valgte leverandør som utførende
2. At innglassingen bekostes av den enkelte seksjonseier
3. At seksjonseieren ved fremsettelse av søknad betaler et gebyr på kr 1.000 til sameiet, hvor beløpet trekkes fra oppgjøret når innglassing er gjennomført.
4. At innglassingen eies og vedlikeholdes av seksjonseieren og ikke av sameiet
5. At innglassingen er forsikret over sameiets forsikring, men at egenandel ved forsikringsskade dekkes av seksjonseieren
6. At seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som innglassingen måtte forårsake
7. At sameiet kan kreve innglassingen midlertidig fjernet for seksjonseierens regning og risiko
8. At sameiet kan fjerne innglassingen for seksjonseiers regning og risiko dersom sameiets pålegg om vedlikehold ikke etterfølges.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. FORSIKRING

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

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

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

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

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

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

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

(3) De tre sameiene er i felleskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger. Utgiftene tilknyttet garasjebygget fordeles i henhold til etablert praksis eller etter avtale der avtale foreligger.

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

A. GENERELT

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

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

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

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

A. LEILIGHETENE Ro, vedlikehold etc

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

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

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

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

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

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

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

B. FORSIKRING

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

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

3. Sikkerhetsforskrifter og Begrensninger i forsikringsutbetaling

3.1. Sikkerhetsforskrifter

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

3.2. Begrensninger i rett til forsikringsutbetaling/selvassuranse

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

Alle skadesaker skal meldes til styret som behandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

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

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

D. BALKONGER / TERRASSER

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

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

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

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

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

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

E. OPPGANGENE

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

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

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

F. KJELLERGANGER OG BODER

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

G. SØPPELANLEGG OG SØPPELROM

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

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

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

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

H. GARASJER

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

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

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

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

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

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

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

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

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

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

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

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

J. DYREHOLD

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

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

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

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

K. VAKTMESTER

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

L. UTLEIE

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

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

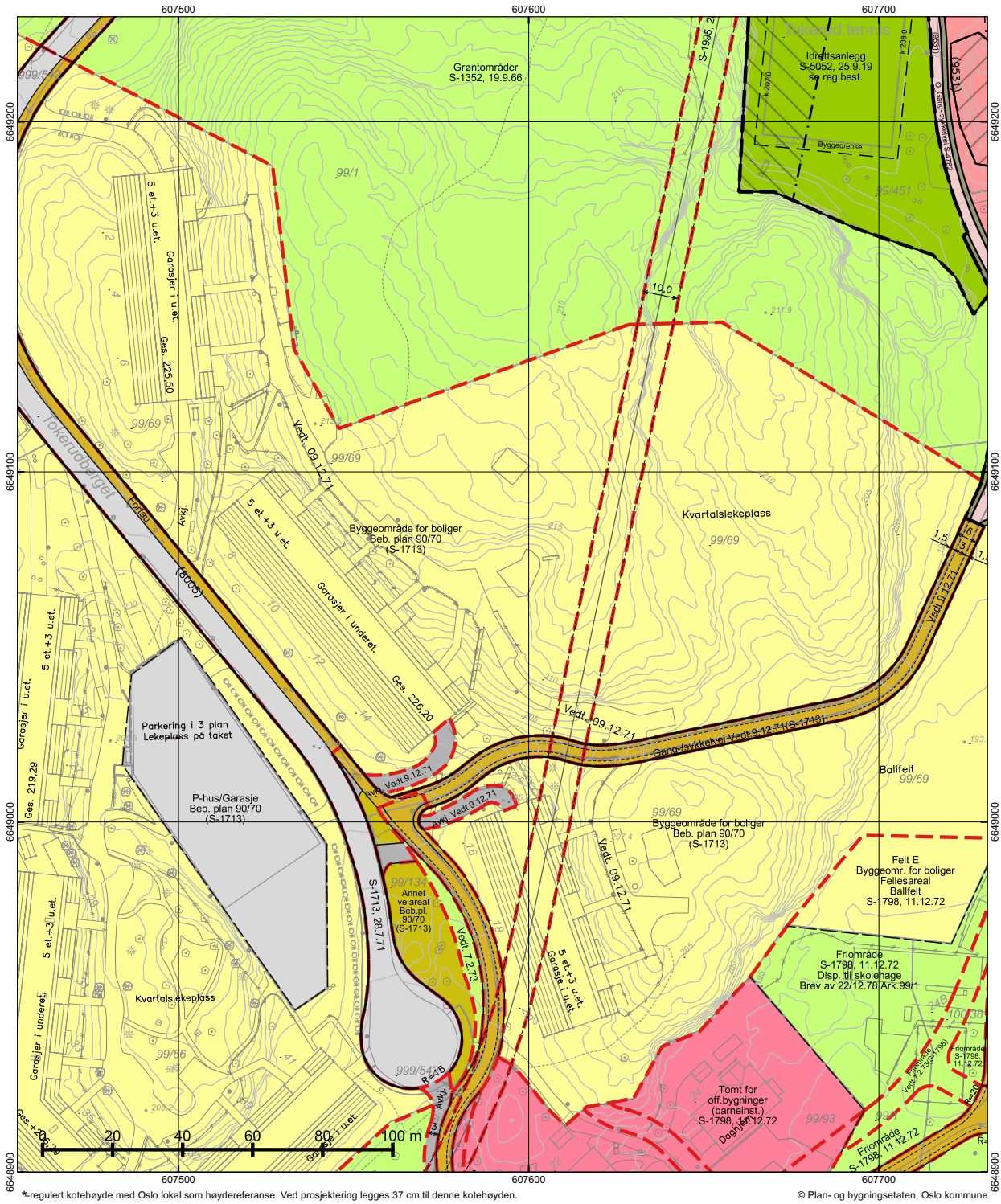
M. VEDTEKTENE GÅR FORAN HUSORDENSREGLENE

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

To styremedlemmer bekrefter at dette er sameiets husordensregler.

Alf-Erik Vollen, styreleder

Vivi Saghaug, nestleder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161170/ 86537390

Deres ref.:

Adresse: Tokerudberget 6

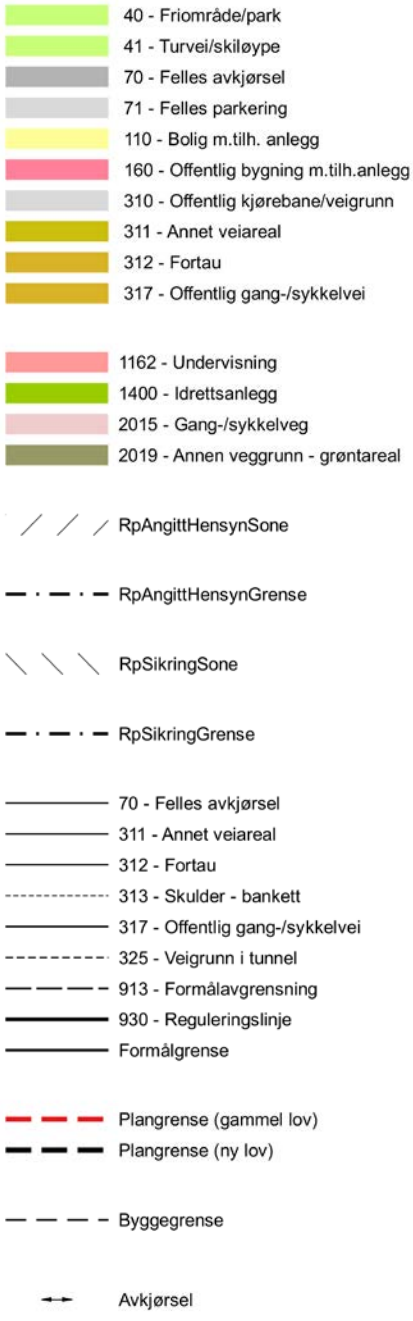
Kommentar:

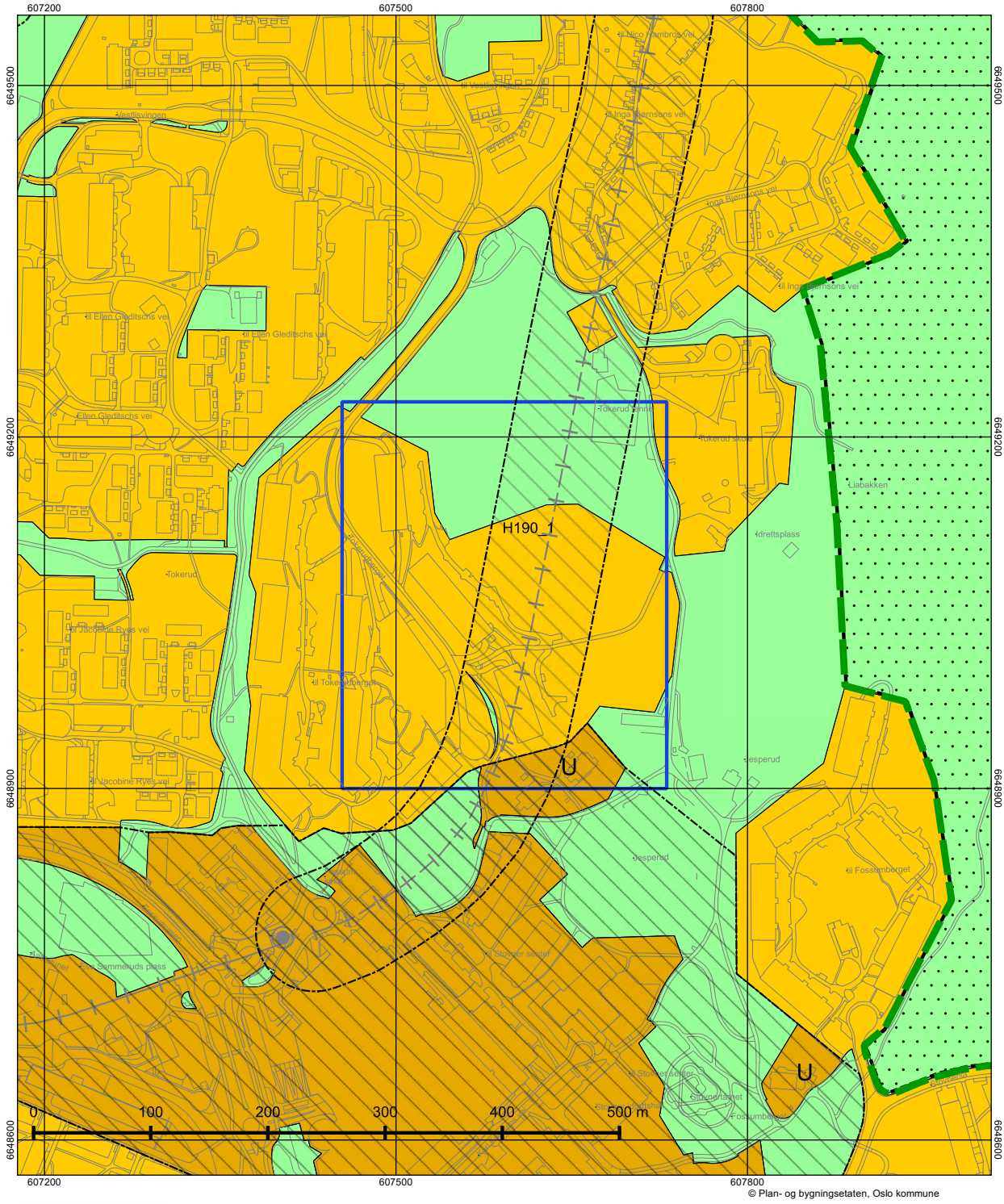
Gnr/Bnr: 99/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161170/86537390
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

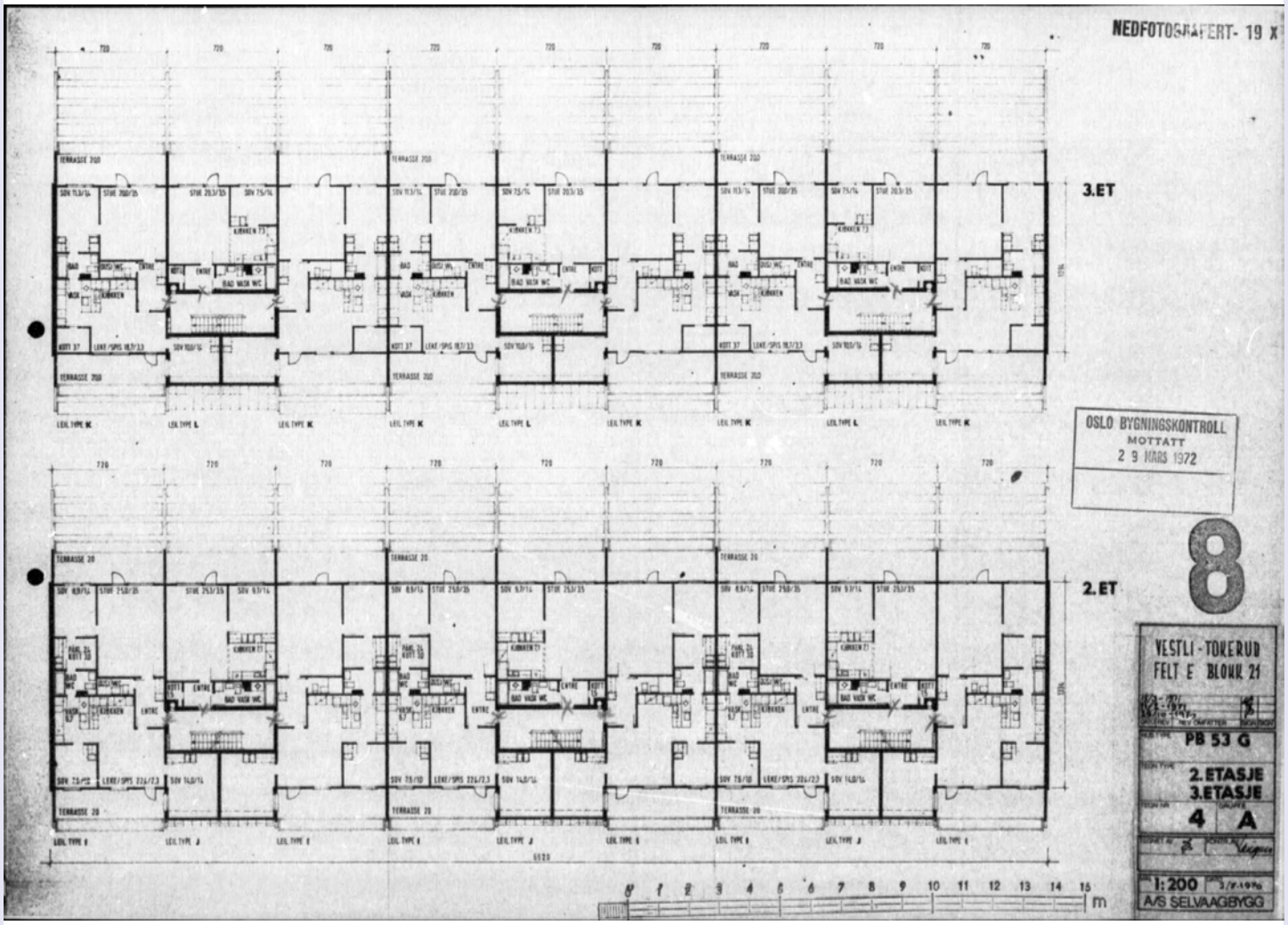
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




NEDFOTOGRAFERT- 19 x
3.ET
2.ET
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 9 MARS 1972
8
VESTLI - TOKERUD
FELT E BLOKK 21
PB 53 G
2. ETASJE
3. ETASJE
4
A
1:200
A/S SELVAAGBYGG

Stemplet for kr. 3600,-
den 6/12-74 av byskriveren.

9 DES. 1974 24436

FESTEKONTRAKT

Ekstrakt kopi bekreftes

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Tokerudtoppen borettslag

~~xxxxxxx~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 69, 70, 71, 72 og gnr. 100 bnr. 53

~~Prestbergåsen~~

~~xxxtils.ca.~~ 29850 m² stor. Målebrev, datert -, tinglyst - er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbus m.v. i henhold til stadfestet regulering

Avskrift av [illegible] i 44.

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

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

§ 6.
Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 26. november 1974

Som festere: TOKERUDTOPPEN BORETTSLAG

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Bolligsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 2594 I/72 A/S OVORD

Advokat A. Svedas
Hakon VII gt. 9

Avskriftens riktighet bekreftes: AO

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Tokerudberget 4, 0986 OSLO
Gnr 99, bnr 69, snr 42, , i Tokerudtoppen Sameie med orgnr.: 983418937 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260463

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260463
Sist oppdatert 09.11.2026

Nima Oghani
eiendomsmegler

Telefon: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet