PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TOKERUDBERGET 18

Vedlegg

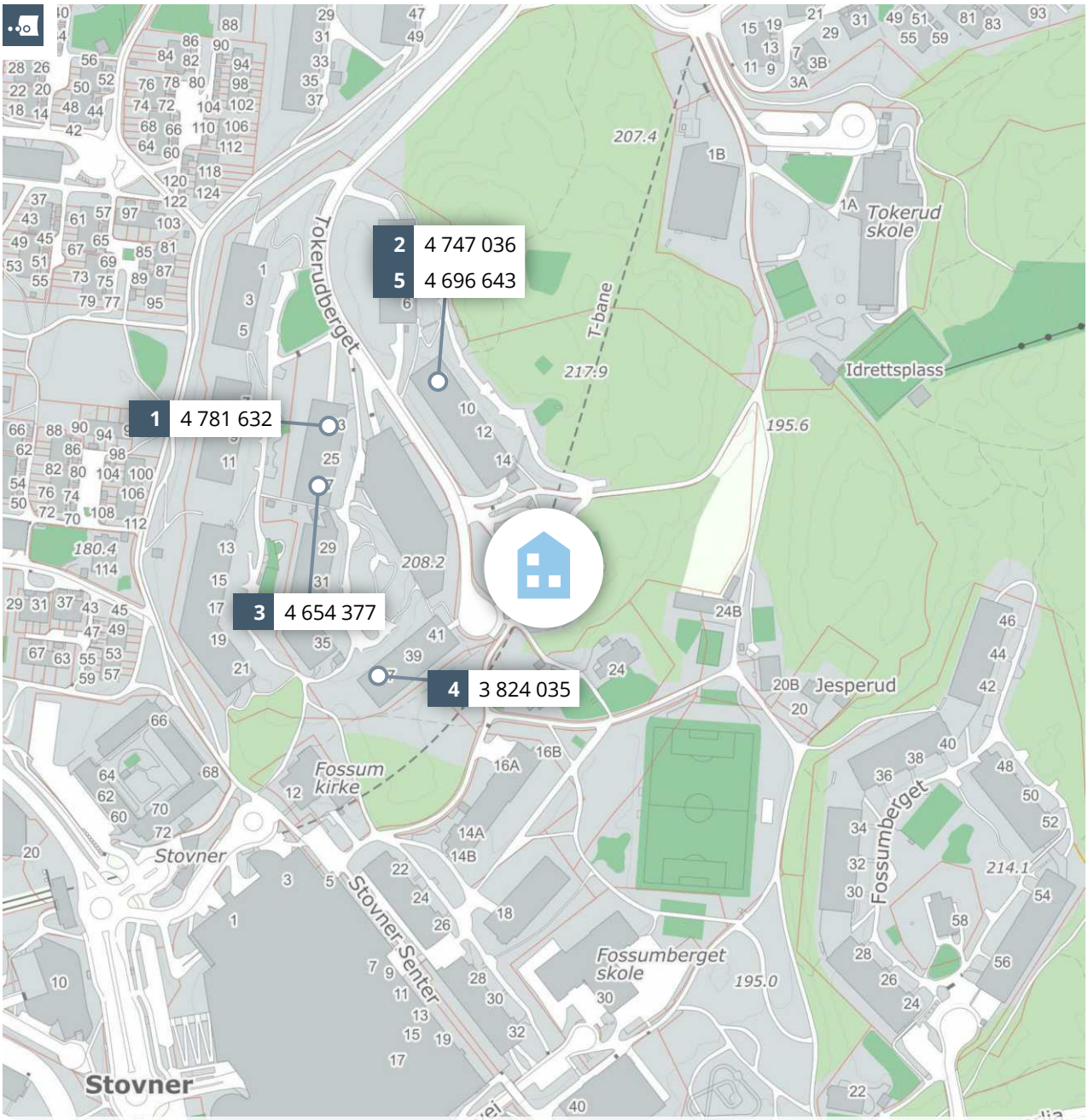
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TOKERUDBERGET 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 23.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tokerudberget 18, 0986 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1972

GNR 99 BNR 69 FNR 0 SNR 180 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TOKERUD

Verdivurdert til

3 790 000

195 537	3 985 537	34 064
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	2 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 680
Formue	57 575
Soverom	3
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tokerudberget 23 116 m² 1972 4. etg 6 sov	24.07.2025	4 400 000	**4 640 000**	141 632	4 781 632	**41 221**
2 Tokerudberget 8 116 m² 1972 4. etg 4 sov	03.10.2025	4 500 000	**4 550 000**	197 036	4 747 036	**40 923**
3 Tokerudberget 27 109 m² 1972 1. etg 2 sov	12.01.2026	3 990 000	**4 540 000**	114 377	4 654 377	**42 701**
4 Tokerudberget 37 81 m² 1972 1. etg 1 sov	30.03.2026	3 630 000	**3 750 000**	74 035	3 824 035	**47 210**
5 Tokerudberget 8 118 m² 1972 2. etg 3 sov	10.02.2026	4 000 000	**4 500 000**	196 643	4 696 643	**39 802**

Stor terrasseleilighet med to uteplasser sentralt til på Vestli med kort vei til mange fasiliteter.
Boligen ligger i 1.underetasje og boligen har hovedsakelig standard fra byggeår 1972 og trenger oppussing / modernisering. Dette gjelder alle overflater, elektrisk anlegg, baderom, kjøkken osv.
Leiligheten inneholder: Entre, bad 1 av eldre standard. Bad 1 trenger fullstendig oppussing / modernisering. Baderom 1 er utstyrt med dusj, servant og toalett.
Romslig stue med utgang solrik terrasse, romslig kjøkken med spiseplass. Fra kjøkken er det utgang til terrasse. Eldre kjøkken med moderniseringsbehov / oppussing. Innenfor kjøkken er det område for vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Soverom 1, soverom 2 og soverom 3 av generøse størrelser. Hovedsoverom har direkte adkomst til bad 2.
Baderom 2 er av eldre standard. Baderom 2 trenger fullstendig oppussing / modernisering. Baderom er utstyrt med badekar, servant og toalett.
Leiligheten har også en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassnr. 51.

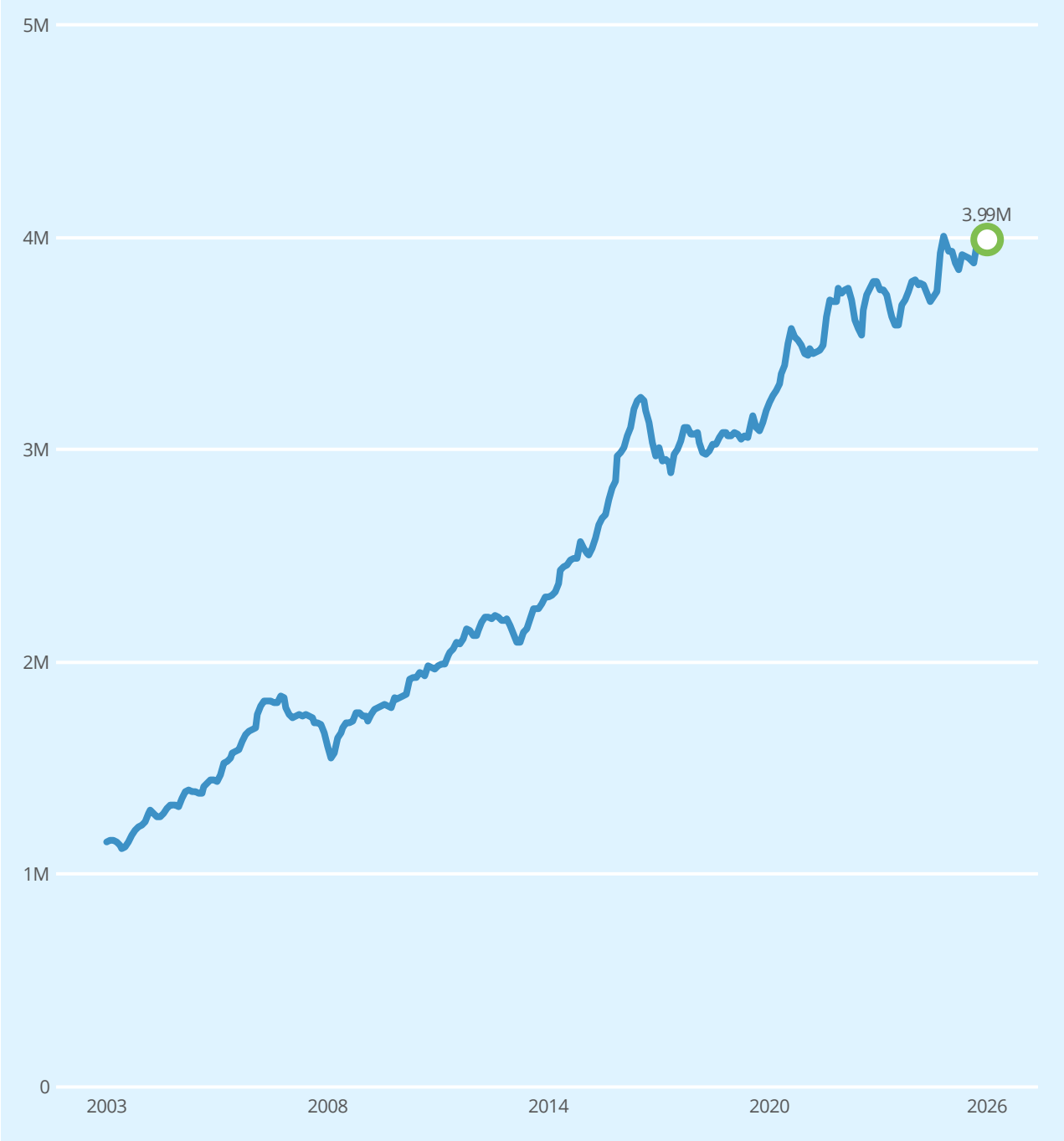
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TOKERUD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.2M
4 031 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Leiligheter solgt i TOKERUD grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.7M
4.5M
4 307 000 Salgspris i snitt
4 078 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 6.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 578 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd

49 711 TOKERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

34 064 Tokerudberget 18 Totalpris 3 985 537

Tilstandsrapport

Tokerudberget 18, 0986 OSLO

OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 69, snr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26072 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BV3240

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1. underetasje (sett fra inngangsplan) med vestvendt terrasse og østvendt terrasse, beliggende i trafikkstille, etablert og barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av terrasseleiligheter på Stovner, Stovner bydel i Oslo.
Det påpekes at leiligheten selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og det ene baderommet.
Det andre baderommet veggventil inn mot tilstøtende baderom.

Elektrisk oppvarming.

Ved befaring ar det en aktiv lekkasje i rørskap. Dette kan ha forårsaket følgeskader i tilliggende konstruksjoner (vegg, gulv m.m.).

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte, heltre fronter.
Laminat benkeplate samt heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

2 bad med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det må påregnes totalmodernisering av begge baderom.
Store fuktskader på det ene baderommet, som har spredd seg ut til tilstøtende stue.

Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse på ca. 9,3 m².
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 13,7 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten har behov for full modernisering/renovering.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

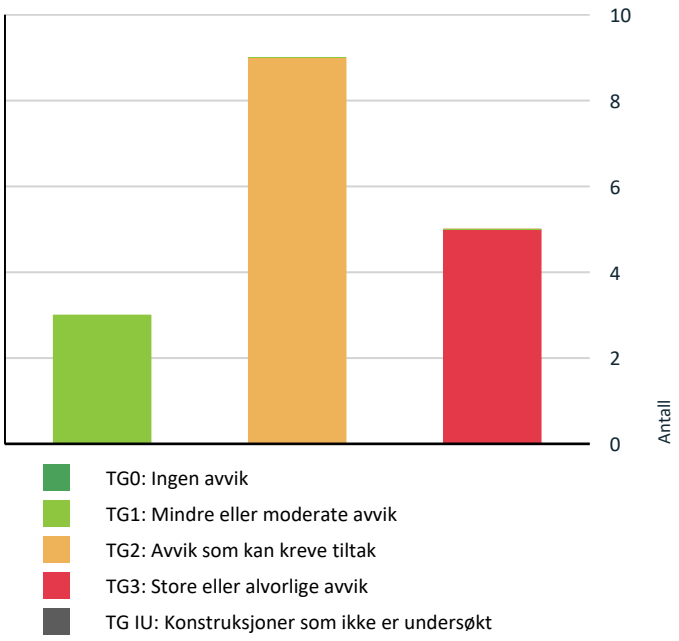
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 1. underetasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

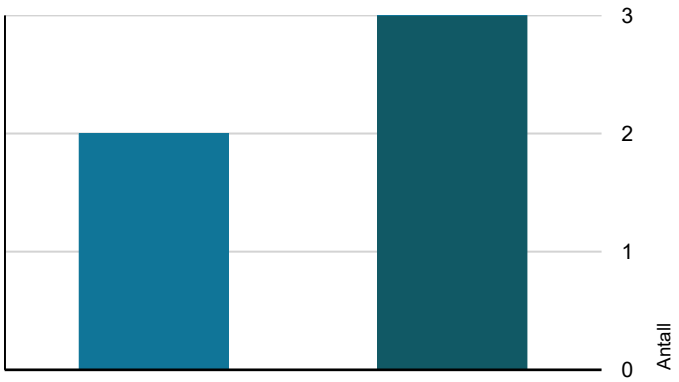
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1. underetasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad 1 - Fra gang > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 - Fra kjøkken > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad 1 - Fra gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 - Fra kjøkken > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1. UNDERETASJE



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrassert boligblokk over 7 etasjer samt garasjekjeller.
2 av etasjene er underetasjer (sett fra inngangsplan).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, fra byggeårene.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

———

Det er montert utvendig markise på kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30), fra byggeårene.
Døren har noen skruehull.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, fra byggeårene.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse.
Betongdekke med tremmefliser i plast.

Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 98 cm ved befaringstidspunktet.

_____

Utgang fra stue til vestvendt terrasse.
Tremmefliser i plast. slitte overflater.

Eldre, manuell markise er montert.

Stor blomsterkasse i betong, som fungerer som rekkverk.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 61 cm ved befaringstidspunktet.

_____

Basert på målte rekkverkshøyder og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overflater salt eldre markise.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje på terrasse kan gi redusert brukskomfort og økt behov for vedlikehold. Overflater kan bli glatte og mer utsatt for videre nedbrytning over tid. Eldre markise kan ha redusert funksjon og tåler i mindre grad værpåkjenninger, med risiko for svikt ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold eller bytte av terrassegulv der slitasjen er størst. Markise bør kontrolleres for funksjon og tilstand, og vurderes reparert eller skiftet ut ved behov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper i betong med terrazzo.
Reposer og inngangsparti med belegg.
Ellers plater og malte flater i trappeganger.

Tilstandsrapport

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Energimerking

Beskrivelse

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød E



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gammel våtromsbelegg på begge baderom.
Eldre, heldekkende tepper på soverom 1.
Soverom 2 har noe teppe og noe belegg.
Soverom 3 (hovedsoverom) ha laminat.
Laminat på kjøkken, i omkledningsrom og i stue.
3-stavs eikeparkett i entré/gang.

———

Vegger:
Gammel og slitt våtromstapet på begge bad.
Stråstrie samt strie i stue.
Ellers strie i øvrige rom.

———

Tilstandsrapport

Himling:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er generelt slitt, og stedvis ødelagt.
I stue er det synlig men tørr mugg og sopp, som følge av kraftig fuktpåkjenning og lekkasje fra tilstøtende bad/dusjsone.
Ødelagt våtromstapet på bad.

Overflater fremstår med betydelig slitasje og skader utover det som kan anses som normalt for alder og bruk. Det er observert omfattende skader på fler av overflatene. Forholdene indikerer mangelfullt vedlikehold og/eller alderstypisk nedbrytning.

Skadene medfører redusert bruksfunksjon og/eller vesentlig forringet teknisk og visuell tilstand. Utbedring eller utskifting av overflater må påregnes.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av de registrerte forholdene, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Overflatene har omfattende skader og fremstår med klart nedsatt funksjon og kvalitet. Påvist mugg og sopp som følge av tidligere lekkasje viser at konstruksjoner har vært utsatt for betydelig fuktbelastning, og det er usikkerhet knyttet til skjulte skader. Skadet våtromstapet på bad gir redusert fuktbeskyttelse og økt risiko for videre skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det må påregnes full renovering av overflater. Mugg- og soppangrep skal saneres, og berørte konstruksjoner bør kontrolleres nærmere før oppbygging. På bad må overflater og våtromstapet fornyes for å sikre tilfredsstillende fuktbeskyttelse. Eventuell årsak til lekkasje må være utbedret før nye overflater etableres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner (elementer) fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført detaljerte analyser av påpekte forhold.

Det ble ved befaring visuelt observert og målt skjevheter i etasjeskillere. I stue ble nedbøyning og skjevheter målt til ca. 60 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen (terrasserte blokker fra denne tidsperioden)
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Konsekvens:
Registrerte skjevheter og nedbøyning i etasjeskiller overstiger normale toleranser og gir redusert brukskomfort. Forholdet kan påvirke møblering og funksjon i rommene, samt indikere svekkelser i konstruksjonen. Det er usikkerhet knyttet til årsak og om utviklingen er stabil eller pågående.

Tiltak:
Det anbefales nærmere teknisk vurdering av konstruksjonen for å avklare årsak og omfang. Videre tiltak må vurderes basert på dette, og kan omfatte forsterkning, avretting eller andre utbedringer for å bedre funksjon og stabilitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale, glatte folierte innerdører, med karmer i plast.
Generelt slitte og utdaterte dører.

———

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og bygningsdelenes generelle stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre innerdører med synlig slitasje og merker har redusert estetisk kvalitet og noe nedsatt funksjon. Forholdet er i hovedsak aldersrelatert, men samlet slitasje tilsier at levetiden er nær slutten.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av innerdørene. Inntil dette gjennomføres kan mindre justeringer og vedlikehold utføres ved behov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Garderobeskap med glatte fronter på soverom samt i omkledningsrom.
- På hovedsoverom er det skyvedørsgarderobe med heltre fronter.

VÅTROM

1. UNDERETASJE > BAD 1 - FRA GANG

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Våtromsbelegg på gulv.
Våtromstapet på vegg.

Tilstandsrapport

Fall på gulv tilfredsstiller krav og anbefalinger.

Baderommet har avtrekk via luke i vegg mot tilstøtende bad, som har mekanisk avtrekk.
Rommet har ingen tilluftsspalte ved terskel.
Det er spalte ved gulv mot tilstøtende bad.

Originalt støpejernsluk.
Gulvbelegg er klem ned mot sluk.
Det er flere hull i gulvbelegget. Gulvkonstruksjonen/belegget er ikke tett.

Servant, speil og lysarmatur på vegg.

Gulvmontert klosett.

Åpent dusjhjørne med dusjutstyr og blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Gulvbelegg/tettesjikt er ikke tett. Flere hull i belegget.
- Ødelagt og skadede overflater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:
Våtrommet har vesentlige skader og manglende tetthet i gulvbelegg/tettesjikt, noe som gir høy risiko for fuktskader i konstruksjonen. Hull i belegg og skadede overflater kan medføre lekkasjer til underliggende bygningsdeler. Våtrommet tilfredsstiller ikke forventet funksjon og har klart redusert brukssikkerhet.

Tiltak:
Det må påregnes totalrenovering av våtrommet. Tettesjikt, sluk, overflater og røropplegg bør fornyes, og løsningen må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav. Eventuelle skjulte skader i konstruksjonen bør avdekkes og utbedres i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. UNDERETASJE > BAD 1 - FRA GANG

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking da det er påvist omfattende fuktskader på alle overflater.
Det må derfor påregnes at det også er omfattende skader inne i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens:
Påviste omfattende fuktskader på overflater indikerer høy sannsynlighet for tilsvarende skader i underliggende konstruksjoner.
Det må forventes at det er omfattende skader i øvrige konstruksjoner.

Tiltak:
Alle konstruksjoner i forbindelse med baderommet må renoveres.
Skadde materialer må fjernes og erstattes, og konstruksjonen bygges opp på nytt med tilfredsstillende løsninger for fuktsikring.

1. UNDERETASJE > BAD 2 - FRA KJØKKEN

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Våtromsbelegg på gulv.
Våtromstapet på vegg.

Det er ikke sluk i rommet.
Vann føres til spalte i vegg, mot tilstøtende bad, som har sluk.

Baderommet har mekanisk avtrekk.
Rommet har ingen tilluftsspalte ved terskel.

Servant, speilskap og lysarmatur på vegg.

Gulvmontert klosett.

Badekar med dusjutstyr og blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Våtrommet har betydelig slitasje, elde og manglende oppfyllelse av forventet funksjon, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller svekket tettesjikt og eldre løsninger innebærer usikkerhet knyttet til skjulte skader og videre skadeutvikling ved normal bruk.

Tiltak:
Det må påregnes totalrenovering av våtrommet. Tettesjikt og røropplegg bør fornyes, og hele oppbygningen må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav. Eventuelle underliggende skader bør avdekkes og utbedres i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > BAD 2 - FRA KJØKKEN

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da det er påvist en aktiv lekkasje i fordelerskap i vegg.
Det må derfor påregnes at det også er omfattende skader inne i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens:
Påvist aktiv lekkasje i fordelerskap medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det må forventes omfattende skjulte skader og mulig svekkelse av materialer i vegg og omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak:
Lekkasjen må stanses umiddelbart og årsak utbedres. Det anbefales åpning av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget, etterfulgt av utskifting av skadde materialer og oppbygging med tilfredsstillende løsninger.

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte, heltre fronter.
Laminat benkeplate samt heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Eldre kjøkkeninnredning har redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, med begrensede løsninger og bruksegenskaper. Forholdet er i hovedsak aldersrelatert og gir noe redusert brukskvalitet, uten at det nødvendigvis påvirker grunnleggende funksjon.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold og justering ved behov. Utskifting eller oppgradering kan vurderes for å oppnå bedre funksjonalitet og standard.

Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk via ventil i vegg.

Det er montert eldre kullfiltervifte over stekesone.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

———

Det må påregnes at ventilator over stekesone må byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er tidligere byttet. Det er ikke kjent når dette ble utført.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er også noen rørføringer i kobber.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på kjøkken, mot tilstøtende bad.
Fordelerskapet er ikke utført med overløp og avrenning til rom med sluk.
Det ble påvist en aktiv lekkasje i fordelerskapet, som har ført til mye rust i skapet.

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet rørkoblinger som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtend konstruksjoner.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er lekkasje fra rør.

Aktiv lekkasje i fordelerskapet, som har ført til mye rust i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.

Konsekvens:
Aktiv lekkasje i fordelerskap og pågående fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner. Synlig rust indikerer at lekkasjen har pågått over tid. Manglende overløp med avrenning til sluk øker faren for at lekkasjevann blir stående og forårsaker skjulte skader. Omfanget av eventuelle følgeskader i vegg er usikkert. Det kreves inngrep i konstruksjonene.

Tiltak:
Lekkasjen må utbedres umiddelbart. Vegg og tilliggende konstruksjoner må åpnes for kontroll av skadeomfang og utskifting av skadde materialer. Fordelerskapet bør oppgraderes med løsning som sikrer avrenning til sluk eller tilsvarende lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på kjøkken og det ene baderommet.

Ventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Baderom mangler tilstrekkelig tilluft.
Det ene baderommet har begrenset avtrekk da avtrekk skjer via tilstøtende baderom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i boligen. Utilstrekkelig tilluft på bad kan gi dårlig uttørking etter bruk, noe som øker risiko for fuktskader over tid. Begrenset avtrekk via tilstøtende rom gir mindre effektiv ventilasjon og kan bidra til opphopning av fukt og lukt.

Tiltak:
Det anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig tilluft og avtrekk. På bad bør det etableres direkte og effektiv avtrekksløsning, samt tilrettelegges for tilfredsstillende tilluft.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

Anlegget består av komponenter med forskjellig alder.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

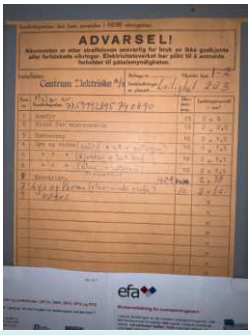
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Rekkverk på begge terrasser er lavere enn dagens toleransekrav.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

For lave rekkverk på terrasser:
Konsekvens
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

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

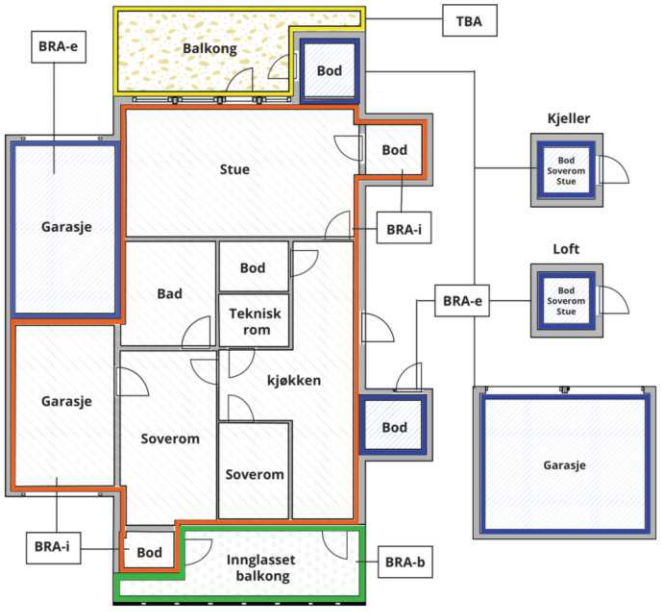
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i 1. underetasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. underetasje	117			117	23
Kjeller 2		2		2	
SUM	**117**	**2**			**23**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. underetasje	Entré/gang, bad 1 - fra gang, bad 2 - fra kjøkken, 3 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue		
Kjeller 2		Bod	

Kommentar

1. underetasje:
Entré/gang, 2 bad, omkledningsrom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til østvendt terrasse på ca. 9,3 m².
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 13,7 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 2,3 m². Boden er merket 1U3.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69		180	40824.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Tokerudberget 18

Hjemmelshaver
Oslo Kommune

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tokerudtoppen Sameie	118 / 20354	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983418937

Felles formue
Kr. 57 575 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 195 537 01.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 1. underetasje (sett fra inngangsplan) med vestvendt terrasse og østvendt terrasse, beliggende i trafikkstille, etablert og barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av terrasseleiligheter på Stovner, Stovner bydel i Oslo.
Umiddelbar nærhet til marka med flotte tur - og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.
Nærmeste senter er Stovner senter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. Ballbinge og fotballfeltet til Vestli IL ligger like ved samt slalombakke og golfbane i området.
God offentlig kommunikasjon med både T-bane og bussforbindelse.

Om tomten

Felles tom på 40 824 m².
Tomten er festet i 90 år fra 01.06.72 til 01.06.62, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

Eiendommen er pent opparbeidet og beplantede fellesarealer/tun med lekeplass og sittegrupper.
Dels naturtomt. Området grenser til marka.

Selger opplyser at det følger garasjeplass i felles garasjeanlegg (plass nr.51, målt til ca. 13 m²).
Leie av garasjeplassen tilkommer oppgitte felleskostnader.

Gjesteparkering er pr. tid steng grunnet dårlig forfatning.
Parkeringshuset eies av 3 sameier i fellesskap (eierbrøk 1/3).
I ekstraordinære årsmøter hos Tokerudlia og Tokerudåsen i 2019 ble det vedtatt riving og bygg av nytt garasjeanlegg.
I Tokerudtoppen oppnådde ikke forslaget tilstrekkelig flertall.
Dog er det klart at garasjeanlegget må rehabiliteres, evt. rives og bygge nytt.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 680,- per måned (kr. 68 160,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1972 i mur- og betongkonstruksjoner i celler med utfyllende bindingsverk etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 213 boligseksjoner.

Sak 197001913. Tokerudberget 16-20, pyramideblokk 19 med garasjer for 54 biler. Det foreligger ferdigattest datert 11. juli 1973.
Sak 197101999. Tokerudberget 16-20, ventilasjonsanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 11. juli 1973.
Sak 198102338. Tokerudberget 16-20, fasadeforandring. Ny kledning utvendig. Det foreligger ferdigattest datert 11. november 1981.
Sak 200001964. Tokerudberget 2-20, utskifting av vannledninger. Det ble gitt tillatelse til tiltak 5. april 2000. Saken er arkivert 9. desember 2014 med henvisning til at tillatelse er eldre enn tre år.
Sak 201406563. Tokerudberget 16-20, oppføring av varmevekslere på taket. Det ble gitt rammetillatelse 4. juni 2014. Saken er arkivert som følge av at rammetillatelse er utgått.
Sak 201615364. Tokerudberget 2-20, innglassing av balkonger (balkonger mot øst og vest). Det ble gitt tillatelse til tiltak 9. november 2016. Saken er etter flere påminnelser arkivert uten ferdigattest 22. august 2025.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	15182833	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Representant for boet		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	
3	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260032

Selger 1 navn
Advokat Jon Norvald Evensen

Gateadresse
Tokerudberget 18

Poststed	Postnr
OSLO	0986

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Vivi AnnStøre

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260032

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Norvald Evensen	6fcfd4a6623c2ea89a7f22 5e09f3126f334c2974	26.03.2026 14:27:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260032

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260032 . Vår ref.: 5090-1-180 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tokerudtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	983418937
Seksjonseier:	Støre (Bo), Bjørn Oscar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	180
Adresse:	Tokerudberget 18, 0986 OSLO
Seksjonsnummer:	180
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. Festeavgiften er regulert fra 01.06.12 til kr 448 726 pr år (eller kr 224 363 pr halvår). Festekontrakt kan innhentes hos kartverket. Oslo kommune må samtykke til overdragelse av bolig.
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:	6,44%
Restsaldo	31 128 764,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207734977

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	2 611 811,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 680,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	451,00	
Felleskostnader	5 229,00	

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:	617,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 608,-
Annen formue:	57 575,-
Gjeld:	265 885,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362859
Restsaldo:	180 392,80
Kapitalkostnader:	1 448,78

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207734977
Restsaldo:	15 144,51
Kapitalkostnader:	103,99

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 537,31,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/David Artaud, e-post: tokerudtoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5090
TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5090 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

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

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

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

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

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

Komiteens vurdering:

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

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

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

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghum Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

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

Tom Walhgren, TB 20- ny.

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

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

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

Siv Anita Larsen, TB , ny.

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

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

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siv Anita Larsen
  Tokerudberget 12
- Tone Wang
  Tokerudberget 12

Sak 8
Kamera overvåking

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 9

Innføring av årlig vårdugnad i god tid før 17. mai

Forslag fremmet av:
Nina og Morten Mørk, snr.: 136

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

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

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

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

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

Avstemning:
For vedtaket
Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk
Tokerudberget 14

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

Sak 10

Etablering av MC parkering i Sameiet

Forslag fremmet av:
Jack Holm, snr.: 058

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Der etableres MC parkering i sameiet.

Sak 11

Maling og vask

Forslag fremmet av:
Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rekkverk vaskes og males.

Sak 12

Vedlikehold av baldakiner

Forslag fremmet av:
Siv Anita Larsen, snr.: 128

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.

Sak 13

Forslag til avstemming om endring av vedtekter i Tokerudtoppen Sameiet

Forslag fremmet av:
Tom Wahlgren, snr.: 177

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Under punkt (3) står det,

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

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

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Midlertidige parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

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

Forslag til vedtak:

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

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

Sak 15

Etablering av permanent helårsbenk

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Garasjehusets driftskonto

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Informasjon og kommunikasjon

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

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

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

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

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

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

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

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industrispesialisten er opphørt.

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

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

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

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Fast ansatt vaktmester

Forslag fremmet av:
Liv Håkonsen, snr.: 031

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fast ansatt vaktmester

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

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

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

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret kommenterer saken på årsmøte.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden fra 30.4.2024. til 19.5.2025.

Denne beretningen omhandler nåværende styrets arbeid for overnevnte perioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KEEEG-XXSEB-30KVF-XQ71O-EO7IZ-HN6LH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.03.2025
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/ May Britt Pettersen Skaaren /s/ Mohammad Z. A. Aslam /s/

Per Behrens Jørgensen /s/ Alina Ahmed /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10
Innbetalinger betalingsterminal	221 962
SUM ANDRE INNTEKTER	**221 972**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 449, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-18 823 561	
Økt 2013	-23 000 000	
Økt 2014	-4 176 439	
Nedbetalt tidligere	10 697 695	
Nedbetalt i år	2 994 670	
		-32 307 635

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

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-16
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 5090 **Selskapsnavn:** TOKERUDTOPPEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Tokerud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 18

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> David Artaud ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt. Styreleder David Artaud ble valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitner ble Inger Nordås og Morten Mørk
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. To stemmer mot**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

TOKERUDTOPPEN SAMEIE-

Valgkomiteens arbeid og innstilling til Årsmøtet 2025

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

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

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

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

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

Komiteens vurdering:

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

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

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

Til Styremedlemmer foreslås:

Muhammed Zaghum Abbas Aslam, TB 4 - gjenvalg.

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

Tom Walhgren, TB 20- ny.

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

Til vararepresentanter foreslås:

Tone Wang, TB 12- ny.

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

Siv Anita Larsen, TB , ny.

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

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

Valgkomiteen 2025

Liv Håkonsen

Tone Wang

Tom Wahlgren

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mohammad Zaghum Abbas Aslam
Tom James Wahlgren

Følgende stilte til valg:
Mohammad Zaghum Abbas Aslam
Noradin Fellah
Tom James Wahlgren

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Siv Anita Larsen
Tone Wang

Følgende stilte til valg:

Siv Anita Larsen
Tone Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad

Følgende stilte til valg:
Liv Håkonsen
Inger Norås
Shafiq uhammad
Tone Wang
Tom Whalgren

8. Kamera overvåking

Fremmet av: Styret

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud fra forskjellige leverandører og legger dette frem på et årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak på årsmøtet i Tokerudtoppen sameie

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

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

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

Begrunnelse:

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

Avstemning:

For vedtaket
Mot vedtaket

Forslagstillere:

Nina og Morten Mørk
Tokerudberget 14

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

10. Etablering av MC parkering i Sameiet

Fremmet av: Jack Holm, snr.: 058

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

> **Forslag til vedtak:**
> Der etableres MC parkering i sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Maling og vask

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rekkverk vaskes og males.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Vedlikehold av baldakiner

Fremmet av: Siv Anita Larsen, snr.: 128

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret lager plan for vedlikehold av baldakiner.
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Tom Wahlgren, snr.: 177

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

2.4. Seksjonseirens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.
Under punkt (3) står det,

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

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

Denne paragraf 2.4.(3) enders til.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 35 for 18 mot**

14. Midlertidige parkeringsplasser

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

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

Sitat:

«Midlertidig parkeringsplass

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

Forslag til vedtak:

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert**

15. Etablering av permanent helårsbenk

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

Forslag til vedtak:

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble diskutert, ikke votert**
> **Benker ble besluttet på årsmøtet i 2024**

16. Garasjehusets driftskonto

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

17. Informasjon og kommunikasjon

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

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

Sommerinfo 2024, som omhandler fjerning og etablering av trappeheis.

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

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

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

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

-9.10. varsles om ekstraordinært årsmøte den 15.10.2024.

(sakspapirer ble kun lagt i postkassene uten eiers navn)

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

4.12.- om kildesortering.

Videre nevnes i info 19. desember at:

Avtalen med Garasjeporter -Industrispesialisten er opphørt.

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

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

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

Endring til 4G -5G på bommen!

(Mye intetsigende fremlegg).

Ingen informasjon fra styret i 2025!

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

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

Forslag til vedtak:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å lage skriftlig referat, minst en gang i måneden på VIBBO, om sakene som behandles i styremøtene og andre forhold som berører Sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Fast ansatt vaktmester

Fremmet av: Liv Håkonsen, snr.: 031

Fast ansatt vaktmester

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

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

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

Vaktmester Andersens folk gjør sin tjeneste etter fastsatt avtale.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret kommenterer saken på årsmøte.

Forslag til vedtak:

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

Protokolltilførsel til Tokerudtoppens Sameies Årsmøte 19.mai 2025

fra Liv Håkonsen snr 31

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

Videre ble innkallingen mottatt 6 dager før møte dato!

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

Denne fristen er oversittet!

Møtet er derfor ikke lovlig innkalt!

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

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

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

Det er styreleders ansvar å sørge for at protokoll skrives.

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

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

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

19/5-2025 Liv Håkonsen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983418937
Møtet ble avholdt 28. oktober kl. 17:30, Tokerud skole, .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
David Artaud er valgt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

5. Forslag om etablering av videoovervåkning i Tokerudtoppen sameie

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

Tiltak:

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

Tiltaket vil bidra til:

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

Kostnad og gjennomføring:

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært møte godkjenner at styret iverksetter etablering av videoovervåkning som beskrevet, med en total kostnad på ca. kr 300 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt med 2 stemmer i mot.**

6. Forslag om regulering av elektriske sparkesykler i Tokerudberget sameie

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

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

• Økt brannfare ved lading av litiumbatterier uten tilsyn

• Sperring av rømningsveier, i strid med brann- og bygningsforskrifter

• Forsøpling og rot i fellesarealer

• Feilparkering av leide sparkesykler på sameiets eiendom

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

Tiltak:

1. Privateide elektriske sparkesykler

• Privateide elektriske sparkesykler skal ikke oppbevares i fellesarealer, som oppganger, kjellerganger, garasjer eller lignende.

• Slike kjøretøy skal oppbevares i egen seksjon eller egen bod.

• Lading av privateide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.

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

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

• Leide sparkesykler skal ikke parkeres eller etterlates på sameiets eiendom, foran inngangsdører eller i fellesområder.

• De skal parkeres på offentlig gate eller på kommunalt godkjente parkeringsplasser.

• Lading av leide elektriske sparkesykler i fellesarealer er forbudt.

3. Sanksjoner og håndheving

• Sparkesykler som plasseres eller lades i strid med disse reglene fjernes av styret, eller den styret gir fullmakt, og påse at husordensreglene blir fulgt. For eiers eller brukers regning.

• Seksjonseiere / leietager av leilighet holdes økonomisk ansvarlige for eventuelle skader som oppstår. Styret gir gebyrer om dette inntreffer. Ved brudd på forbud mot el-sparkesykler i fellesareal ilegges et gebyr på kr 1000,- for å dekke administrative kostnader.

Lovhjemmel:

Tiltaket er forankret i:

• Eierseksjonsloven §§ 25 og 60 – styrets rett til å fastsette regler for bruk og forvaltning av fellesarealer

• Brann- og eksplosjonsvernloven § 5 – plikt til å forebygge brannfare

• Forskrift om brannforebygging §§ 2–3 – krav til sikker bruk og oppbevaring av brannfarlig utstyr

• Plan- og bygningsloven § 29-7 – krav til frie rømningsveier

Kostnad og gjennomføring:

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

Styrets innstilling
Styret ber ekstraordinært årsmøte å godkjenne forslag. Forslag ble enstemmig vedtatt på styrermøte fra 8.10.2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært årsmøte godkjenner at styret innfører regler om oppbevaring, parkering og lading av elektriske sparkesykler i Tokerudtoppen sameie, som beskrevet ovenfor. Reglene omfatter både privateide og leide elektriske sparkesykler.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.**

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

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

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

Lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14

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

Dette kan blant annet være:

• Gjensidige stiftelsen - støtte til trygghet, aktivitet og inkludering.

• OBOS gir tilbake - støtte til fellesområder og bomiljøtiltak.

• Kommunale nærmiljø- eller bydels tilskudd, der det er aktuelt.

• Andre stiftelser som dekker vårt område, dersom aktuelle ordninger finnes.

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

Lekeplassen foran Tokerudberget 16 - 18

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

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

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

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

1. Fullmakt til å avvente svar på søknaden til DNB Sparebankstiftelsen, og deretter - ved eventuelt avslag - søke støtte fra andre relevante tilskuddsordninger og stiftelser som: Gjensidigestiftelsen, OBOS, kommunale nærmiljøtilskudd, samt andre stiftelser som dekker vårt område, for finansiering av oppgraderingen av lekeplassen foran Tokerudberget 12 - 14.

2. Fullmakt til å inngå avtale og iverksette oppgraderingen dersom støtte innvilges og finansieringen er på plass innenfor rammen på kr 600 000.

3. Fullmakt til å forberede søknad til kommunen om nedleggelse av lekeplassen utenfor Tokerudberget 16 -18, og til å gjennomføre tiltaket dersom godkjenning gis.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får generell fullmakt fra ekstraordinært årsmøte til oppgradere lekeplassen foran TB 12 - 14 og til å avvikle lekeplassen foran TB 16 - 18.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt. Ingen stemmer i mot.**

Verifikasjon

Document ID 09222115557560988870

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

VEDTEKTER
FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE Org. nr. 983 418 937

Vedtatt i årsmøte den 20. juni 2022.

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

1.3 Formål
Sameiets formål er å ivareta 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.

(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 &-lboligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS 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.

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

(1) 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.

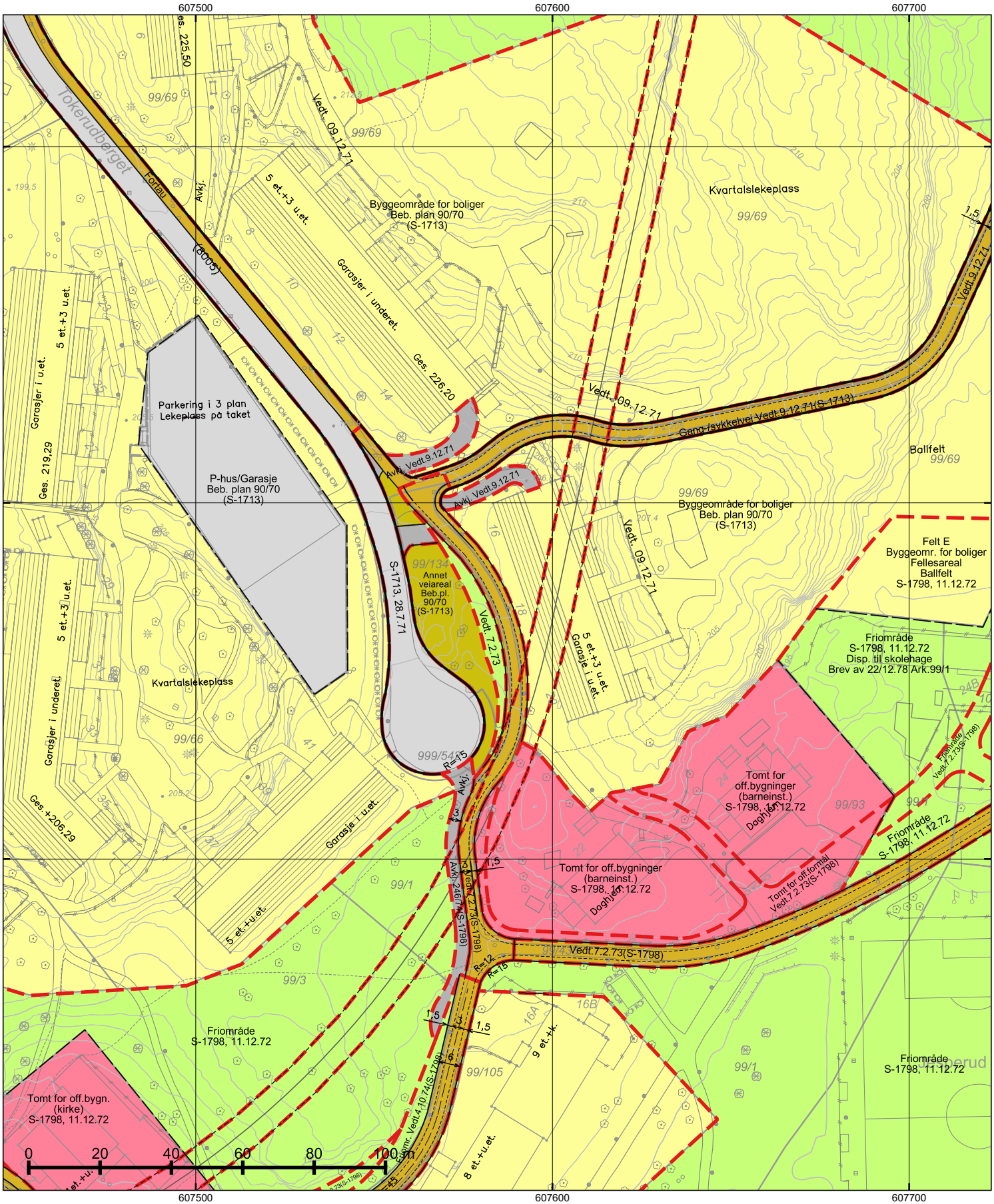
M. VEDTEKTENE GÅR FORAN HUSORDENSREGLENE

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: 26.03.2026
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334652/ 86529423
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: TOKERUDBERGET 18
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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

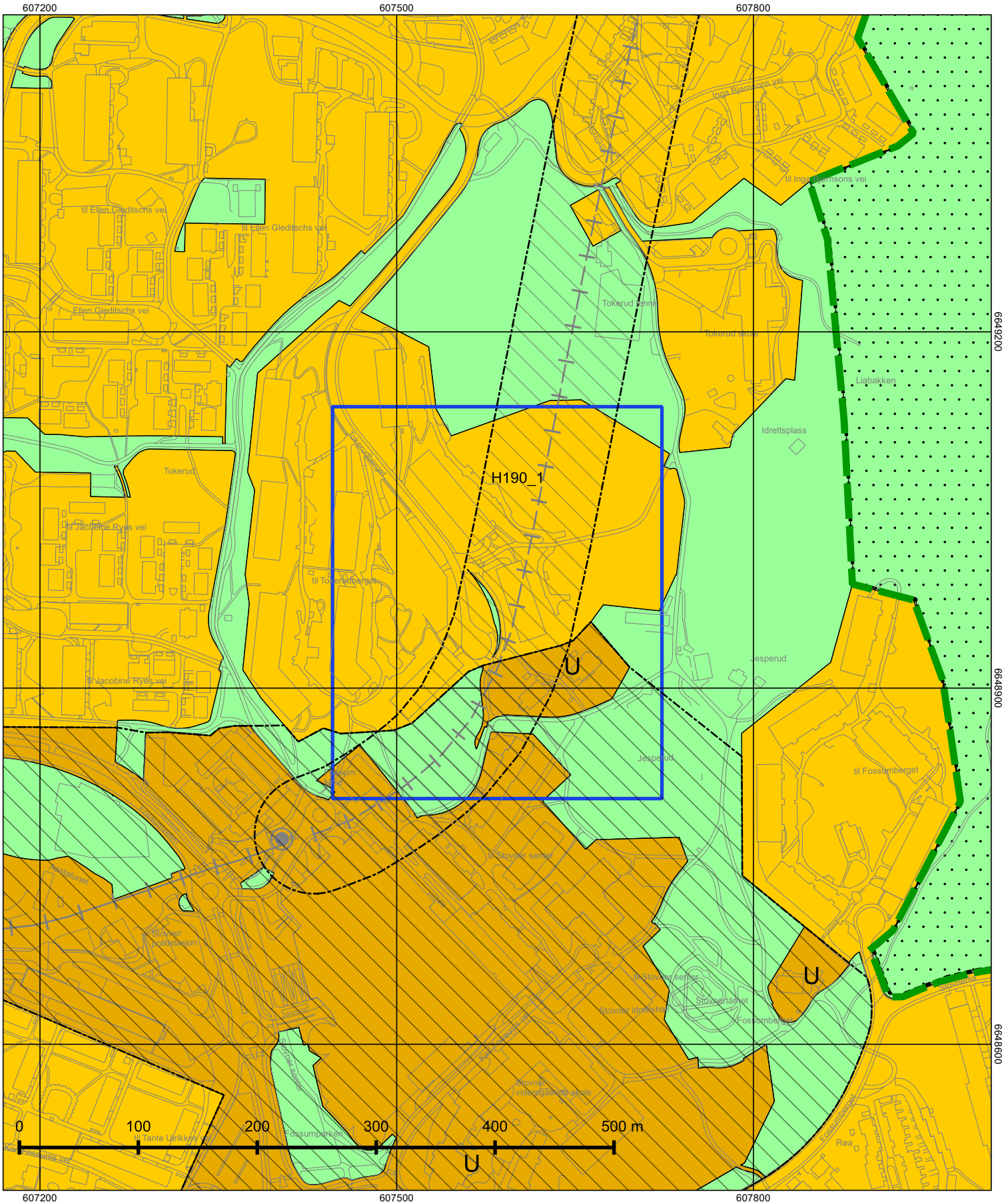
Dato: 26.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334652/ 86529423
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: TOKERUDBERGET 18
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334652/86529423
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT

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



Oslo

9070

Bebyggelsesplan med endring av regulering S-1352, Tokerudplanen for del av gnr. 99, bnr. 3 m. fl., Felt E. Tokerud.

9070 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197002561

Vedtaksdato: 18.03.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Etterfølger også S-1352
Knytning(er) mot andre planer: S-1713, S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1995

Reguleringsplan for Grorudbanens forlengelse fra Stovner til Tokerud stasjon.

S-1995 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.01.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501237

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V070273

Endret regulering av gangvei 9514 (fra gangvei 9509 gjennom friområde til ca.40 m nord for gangvei 9533). Stovner.

V070273 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1973
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197358540
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1713, S-1798

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V091271

Forslag til endret regulering av gangvei 9510

V091271 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.12.1971
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197102717
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1713

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1798

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.99 bnr.3, gnr,100 bnr.1 m.fl. - Stovner sentrum med byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlig bygninger, trafikk- område og friområde (felt D m.m. i Tokerudplanen).

Vedtaksdato: 11.12.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201299
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 17 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V070273, V210575, 35972, V300975, 24674, 28273, V041074, V161183, V110609, V100775

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 99, BNR. 3 m.fl. STOVNER SENTRUM MV.

§ 1. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Tokerud, stadfestet 19.9.66 (S-1352) gjelder i tillegg til nedenfor nevnte bestemmelser i den utstrekning de ikke strider mot disse regler.

§ 2. For boligfeltene
På felt D s kan bygges i maksimum 8 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 1,25. Trygdebolig skal medtas i bebyggelsen. På felt D n kan bygges i maksimum 5 + 3 underetasjer. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,7. Bebyggelsesplaner for feltene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Skoler og idrettsbygg
Bebyggelsesplan for videregående skole og barneskole må godkjennes av bygningsrådet under ett. Idrettsbygningen skal vurderes som et ledd i det samlede skoleanlegg, men kan behandles særskilt.

§ 4. Barneinstitusjoner
Barneinstitusjoner med maksimal byggehøyde på 2 etasjer skal bygges på de viste tomter.

§ 5. Kirke
Forprosjekt for kirke skal forelegges bygningsrådet før byggemelding sendes inn.

§ 6. Senterområdet
Område for boliger, institusjoner og kontor/forretningsbebyggelse. Bebyggelsen skal inneholde nødvendige kulturelle og sosiale virksomheter samt kontor og forretningsvirksomhet. Anlegg for egne trafikkformål skal være innen området. T-banestasjon innarbeides i senteret. Byggemeldinger for enkelte bygninger kan bare behandles på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan pluss forprosjekt som skal godkjennes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,65 byggehøyde 8 etasjer.

§ 7. Friområde
Område for park og turveier er en del av det samlede friområde i Tokerudplanen.

Oslo

S-4782

INGA BJØRNSONS VEI 1A, TOKERUD SKOLE Detaljregulering for gnr. 100 bnr. 75 m.fl

Vedtaksdato: 18.06.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201211302

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INGA BJØRNSONS VEI 1 A, TOKERUD SKOLE Gnr. 100 Bnr. 75 m. fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP4 201211302, datert dato 19.08.2013 og revidert 21.03.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Undervisning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur:
- Friområde

Hensynssoner:
- Hensyn – grønnstruktur H540

§ 3 Bebyggelse og anlegg - undervisning
§ 3.1 Plassering og utnyttelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Det tillates oppført boder, le-tak, installasjoner knyttet til lek og opphold samt trafo (nettstasjon) utenfor byggegrensene. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 3500 m^2.
I tillegg tillates boder, le-tak og trafo (nettstasjon) med et maksimalt bebygd areal på til sammen BYA = 500 m^2 utenfor byggegrense. Hver enhet (boder og trafo) kan ha et maksimalt bebygd areal på til sammen BYA = 100 m^2.

§ 3.2 Takutforming og høyder
Hovedbebyggelsen skal ha pulttak med maks nedre og øvre gesimshøyder som vist på plankart. Nord-sørgående fløy skal ha høyest gesims mot vest og øst-vest-liggende fløy skal ha øverste gesims mot sør. Tilleggsvolumene øst og vest for nord-sør-liggende fløy kan ha flatt tak.

Takene skal vurderes som en del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Tekniske takoppbygg tillates ikke. Det tillates jet-hetter som i prinsippet vist på «Illustrasjon til alternativer til takoppbygg», datert 16.01.2014.
I tillegg tillates røykluker for branngassventilasjon over rom som skal benyttes til evakuering (atrium o.l.). Røyklukene kan ikke stikke mer enn 0,6 meter over
takflaten. Materialvalg for jet-hetter og røykluker skal harmonere med takflaten for øvrig.

§ 3.3 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon i bruk av materialer, farger og vindusutforming for å bryte opp det store volumet. Hovedvolumets fasademateriale skal i hovedsak være stående trepanel og alle fasader skal ha samme kledning. På felt rundt vinduer og innhakk i fasaden samt tilbyggene kan andre materialer og farger brukes. Ved valg av annet materiale på hovedvolumets sokkel skal valgte materialers slitestyrke og robusthet dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

§ 4 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5 Sykkelparkering
Parkering for sykkel skal etableres i henhold til den enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Krav til uteområder
§ 6.1 Minste uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet innenfor feltet (MUA) skal utgjøre minimum 14 m² uteoppholdsareal per elev.

§ 6.2 Utforming av uteareal
Skolens uteområder skal tilpasses de ulike aldersgruppers bruk. Utomhusområdet skal minimum inneholde amfi, ballbaner, grønne vegetasjonsflater og trær. I tilknytning til kollen i vest og skrenten i øst tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom tiltaket ivaretar terreng, eksisterende trær og busker.

Ved utvidelse til barnetrinnet i tillegg til ungdomsskole skal det i tillegg opparbeides lekeområder med gjemmesteder, aktivitetsbaner, klatrestativ og lignende tilpasset elever på barnetrinnet.

§ 6.3 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for skoleanlegget skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med amfi, utescene, trær/beplantning grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, lekeapparater, boder og le-skur, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt, eksisterende og framtidig terreng, avkjørsler, sykkelparkering, atkomst for utrykningskjøretøy gjennom skolegården, varemottak, avfallshåndtering, kjørbart areal for drift av idrettsanlegg i friområdet, samt plan for lokal håndtering av overvann. Utomhusplan skal vise eller suppleres med egen plan for vinterbruk som viser depoter for generell snølagring, men også beskriver og/eller viser snødepot for ballbane. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for skoleanlegget gis.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 7.1 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig og skal opparbeides med fast dekke. Byggeplaner skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak.

§ 7.2 Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal være offentlig og opparbeides med minimum bredde 3 meter.
Sammen med byggesøknaden for skoleanlegget skal det dokumenteres hvordan gang- og sykkeltrafikk gjennom området blir ivaretatt i rive/bygge- og anleggsfasen.

§ 7.3 Annen veigrunn - grøntareal
Annen veigrunn skal være offentlig og opparbeides som grøntareal.

§ 7.4 Parkeringsplasser
Parkeringsområdene P1 og P2 skal være offentlige. Det tillates etablert 22 bilparkeringsplasser innenfor felt P1, hvorav minst 2 plasser skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne og minst 2 plasser skal være tilrettelagt med ladestasjon for el-bil. Felt P2 tillates opparbeidet med 24 bilparkeringsplasser. Eventuelle terrenginngrep skal begrenses og ta hensyn til grønnstrukturen.

§ 8 Grønnstruktur – friområde
Området skal være offentlig. Eksisterende ballbane skal rustes opp. Eksisterende aktiviteter forbundet med skianlegget tillates videreført. Tursti skal opparbeides og kobles på hovedturveinettet. Tilrettelegging for andre friluftslivsaktiviteter kan tillates.

§ 9 Hensynssoner
§ 9.1 Hensyn – grønnstruktur
Kollen med vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad og beplantning skal re-etableres dersom tiltak medfører skade på vegetasjon. Det tillates anlagt amfi i overgangen mot kollen.

§ 10 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 11 Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse for skoleanlegget skal det redegjøres for håndtering og behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 12 Trær
Bevaringsverdige trær markert på reguleringskartet tillates ikke fjernet og skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for nord-sør-liggende fløy skal kjøreveg, parkering P1, tursti i friområdet, annen veggrunn samt gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for øst-vest-liggende fløy skal parkering P2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal ballbanen i friområdet være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.06.2014 sak 167. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Stemplet for kr. 3000,-
den 6/12-74 av byskriveren.

9 DES. 1974 24436

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Tokerudtoppen borettslag

~~en del av~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 69, 70, 71, 72 og gnr. 100 bnr. 53

~~Denne har fått~~

~~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 regueleres, 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

Avskriftens riktighet bekreftes:

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 fester: 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.

Advokat A. Svedas
Hakon VII gt. 9

1000. 25941/72. ANDVORD

Avskriftens riktighet bekreftes

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21.DEC.83 040462

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 99	Bnr. 69	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	TOKERUDTOPPEN BORETTSLAG	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål B	Brøk med nevner =	Snr.	Formål B	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1		85	21		86
2		73	22		117
3		126	23		112
4		126	24		117
5		81	25		85
6		126	26		73
7		126	27		85
8		81	28		126
9		126	29		81
10		118	30		126
11		72	31		118
12		118	32		72
13		109	33		118
14		64	34		109
15		109	35		64
16		106	36		109
17		55	37		106
18		106	38		55
19		86	39		106
20		47 1940	40		86 1951
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts. s.2

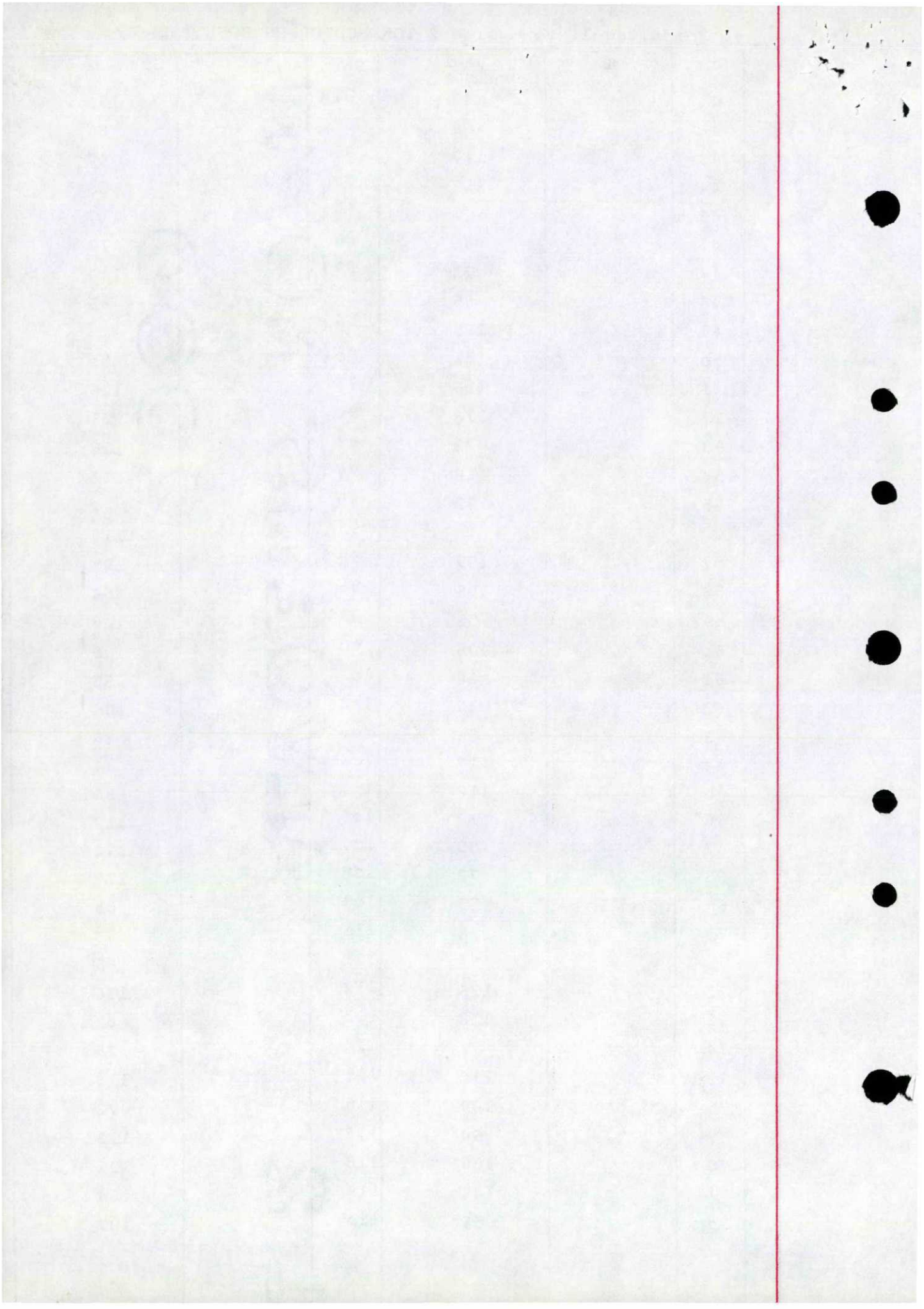
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6: Fordelingsliste - side 2 TOKERUDTOPPEN BORETTSLAG

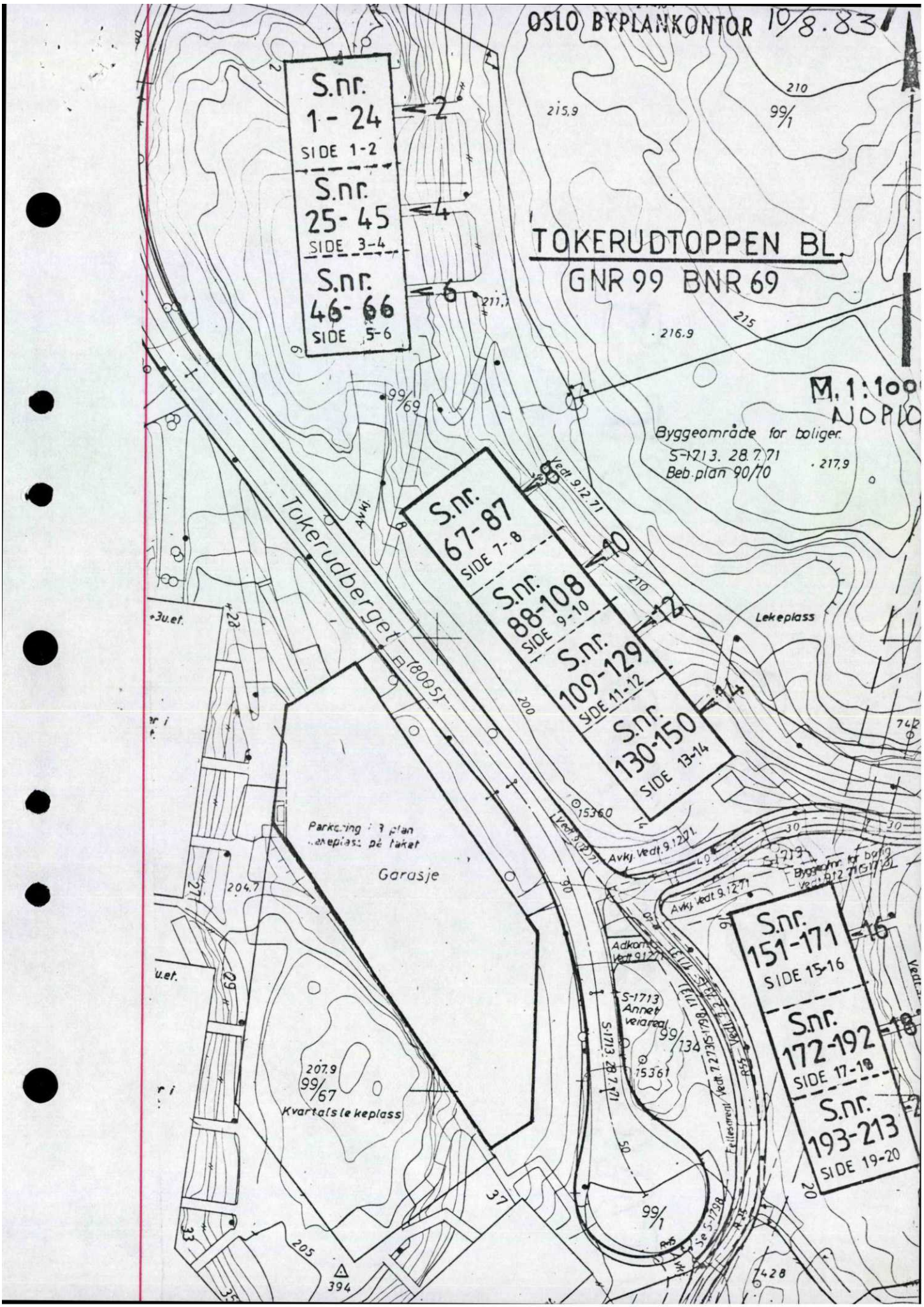
Snr.	B	Brøk med nevner =
41		47
42		86
43		117
44		112
45		117
46		85
47		73
48		85
49		126
5o		81
51		126
52		118
53		72
54		118
55		173
57		109
58		106
59		55
6o		106
61		86
62		47
63		86
64		117
65		112
66		117
67		85
68		73
69		85
7o		126
71		81
72		126
73		118
74		72
75		118
76		109
77		64
78		109
79		106
8o		55
		3804 ✓

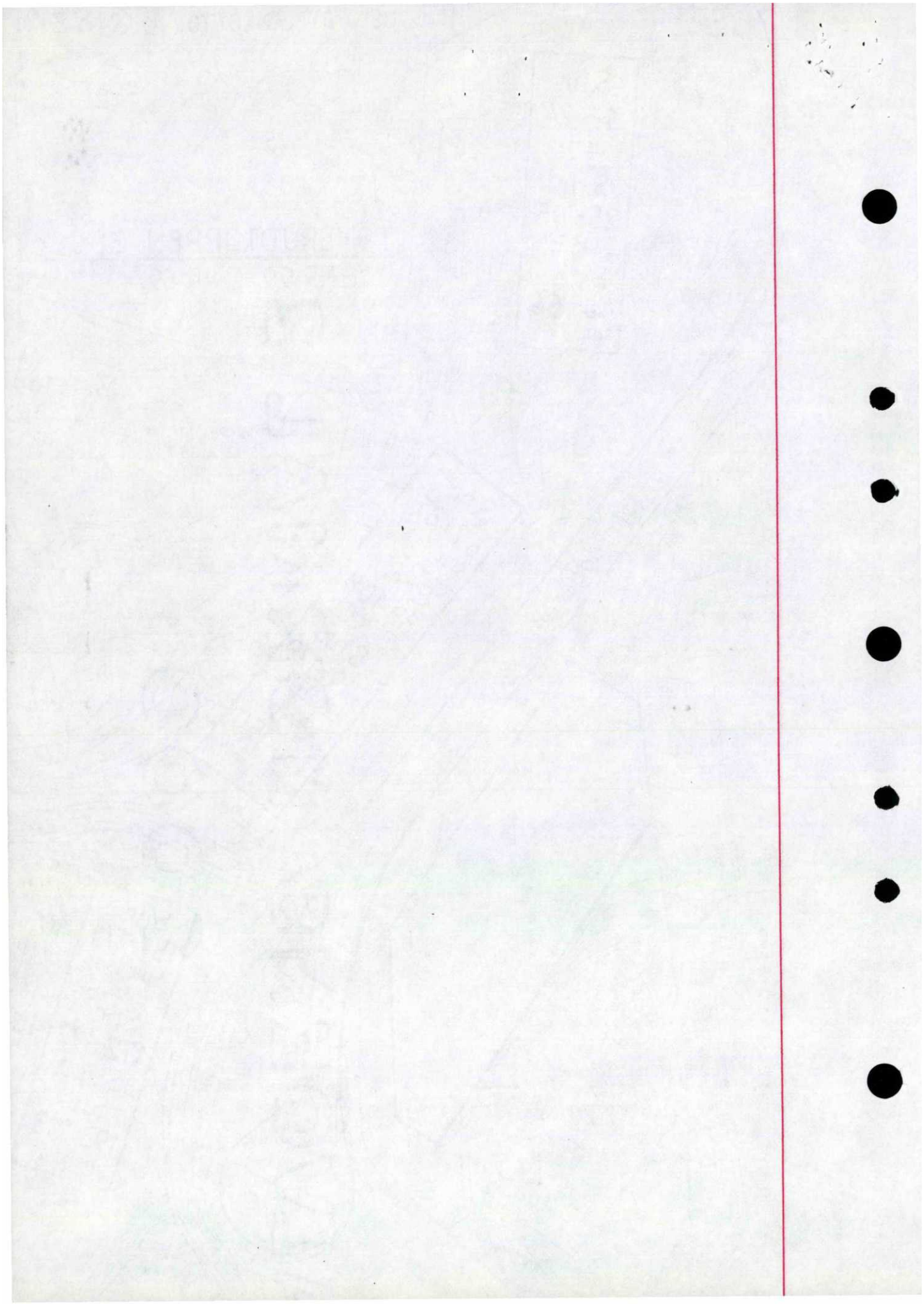
Snr.	B	Brøk med nevner =
81		106
82		86
83		47
84		86
85		117
86		112
87		117
88		85
89		73
9o		85
91		126
92		81
93		126
94		118
95		72
96		118
97		109
98		64
99		109
1oo		106
1o1		55
1o2		106
1o3		86
1o4		47
1o5		86
1o6		117
1o7		112
1o8		117
1o9		85
11o		73
111		85
112		126
113		81
114		126
115		118
116		72
117		118
118		109
119		64
12o		109
	forts.s.3	3835 ✓



6. Fordelingsliste - side 3 TOKERUDTOPPEN BORETTSLAG

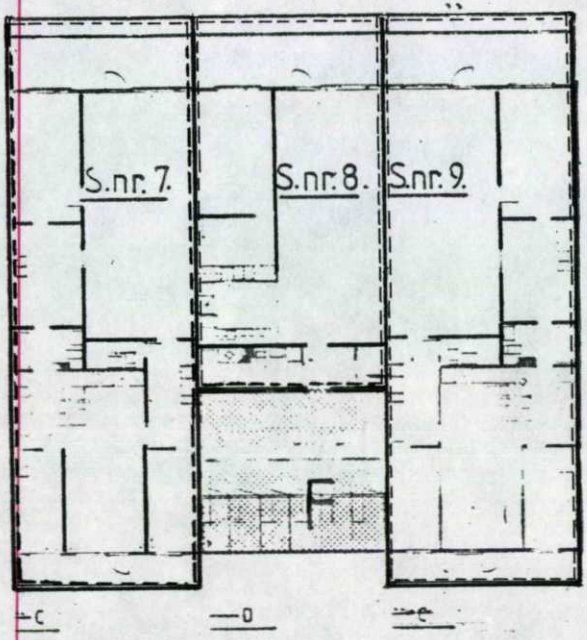
Snr.	B	Brøk med nevner =	Snr.	B	Brøk med nevner =
121		106	161		64
122		55	162		109
123		106	163		106
124		86	164		55
125		47	165		106
126		86	166		86
127		117	167		47
128		112	168		86
129		117	169		117
13o		85	17o		112
131		73	171		117
132		85	172		85
133		126	173		73
134		81	174		85
135		126	175		126
			176		81
136		118	177		126
137		72	178		118
138		118	179		72
139		109	18o		118
14o		64	181		109
141		109	182		64
142		106	183		109
143		55	184		106
144		106	185		55
145		86	186		106
146		47	187		86
147		86	188		47
148		117	189		86
149		112	19o		117
15o		117	191		112
151		85	192		117
152		73	193		85
153		85	194		73
154		126	195		85
155		81	196		126
156		126	197		81
157		118	198		126
158		72	199		118
159		118	2oo		72
16o		109	2o1		118
		3823		forts.s.4	3887


OSLO BYPLANKONTOR 10/8.83
TOKERUDTOPPEN BL.
GNR 99 BNR 69
M. 1:100
NOPLO
Byggeområde for boliger.
S-1713. 28.7.71
Beb.plan 90/10
S.nr. 1 - 24 SIDE 1-2
S.nr. 25 - 45 SIDE 3-4
S.nr. 46 - 66 SIDE 5-6
S.nr. 67 - 87 SIDE 7-8
S.nr. 88-108 SIDE 9-10
S.nr. 109-129 SIDE 11-12
S.nr. 130-150 SIDE 13-14
S.nr. 151-171 SIDE 15-16
S.nr. 172-192 SIDE 17-18
S.nr. 193-213 SIDE 19-20
Tokerudberget
Lekeplass
Garasje
Kvartalslekeplass
Avkj. Vedt. 9.12.71
99/69
99/67
99/134
99/1
207.9
216.9
215,9
204.7
394

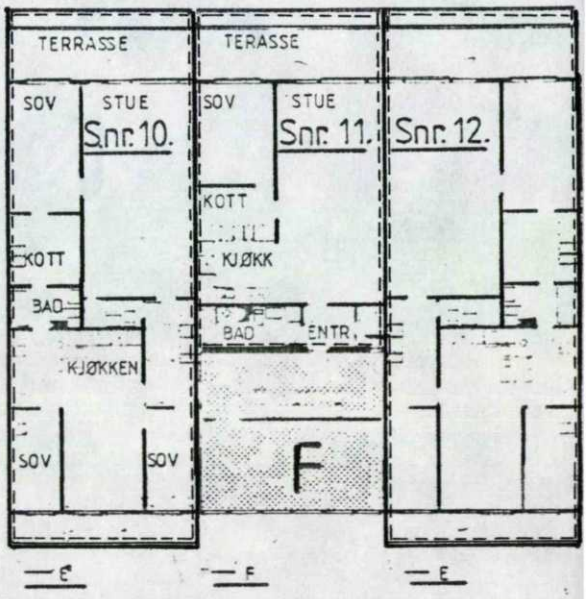


1

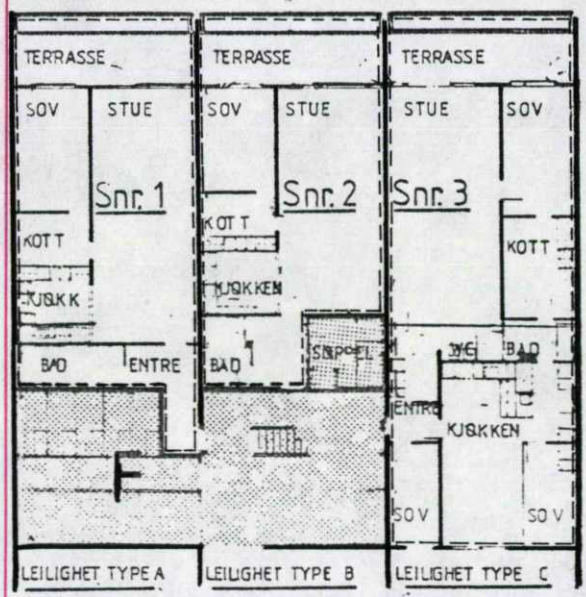
GNR 99 BNR 69 S.nr. 1-12.
OPPG. 2.



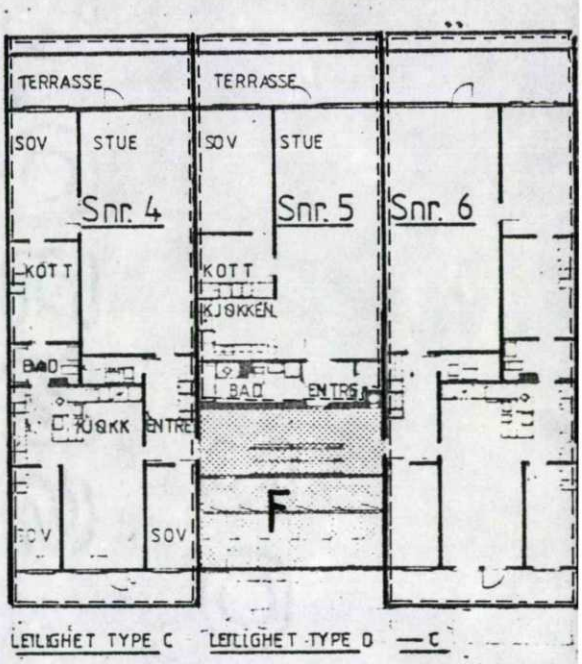
2. U.ETASJE



1. U.ETASJE



4. U.ETASJE

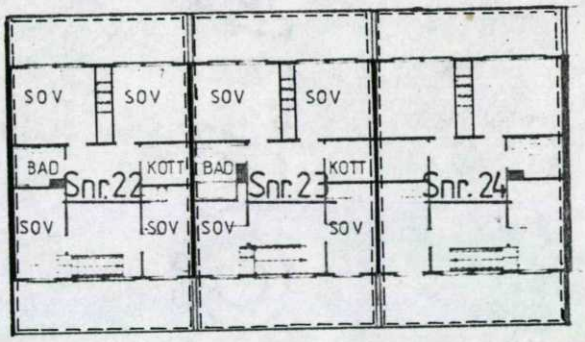


3. U. ETASJE

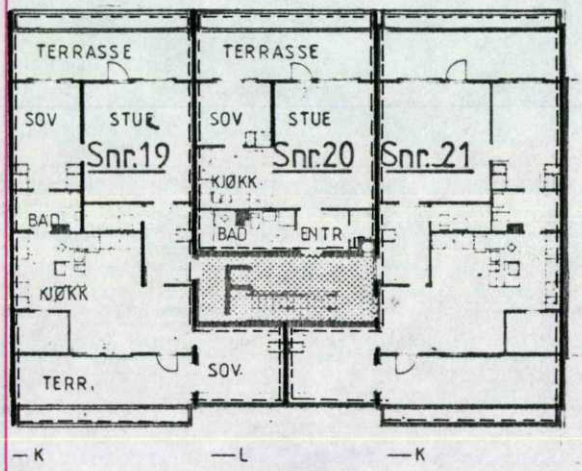
2

GNR 99 BNR 69 Snr 13–24

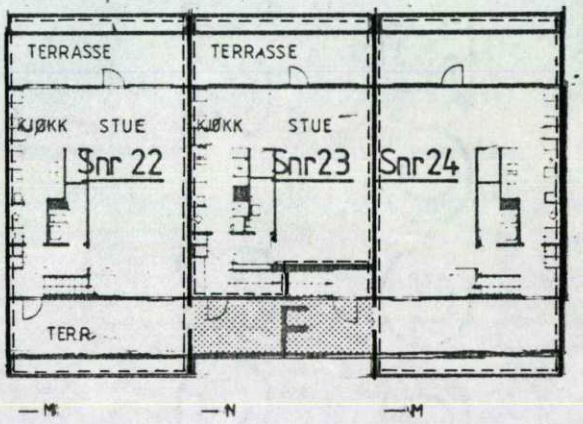
OPP G. 2



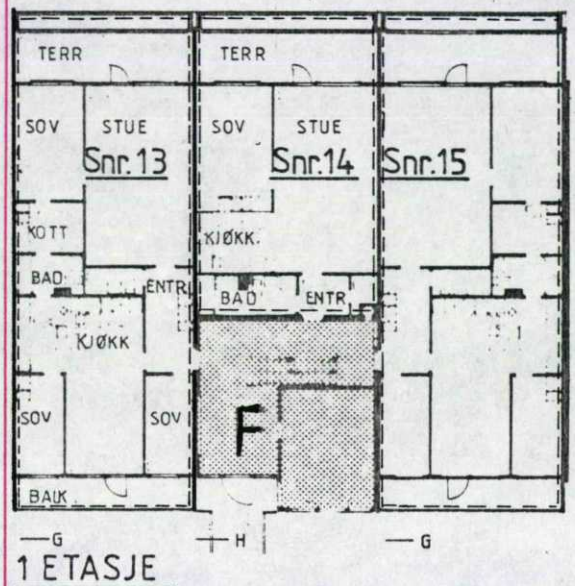
5 ETASJE



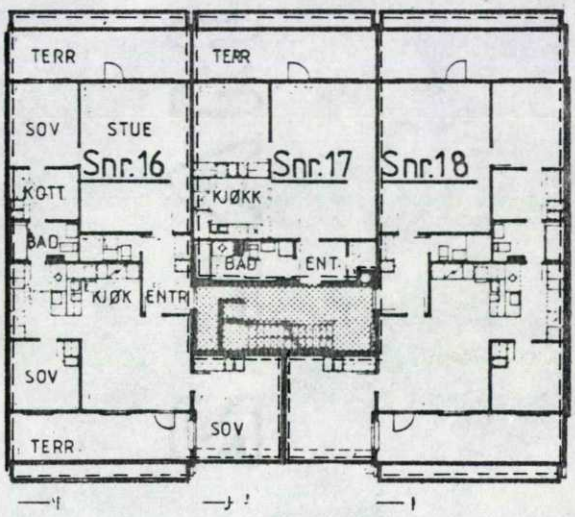
3 ETASJE



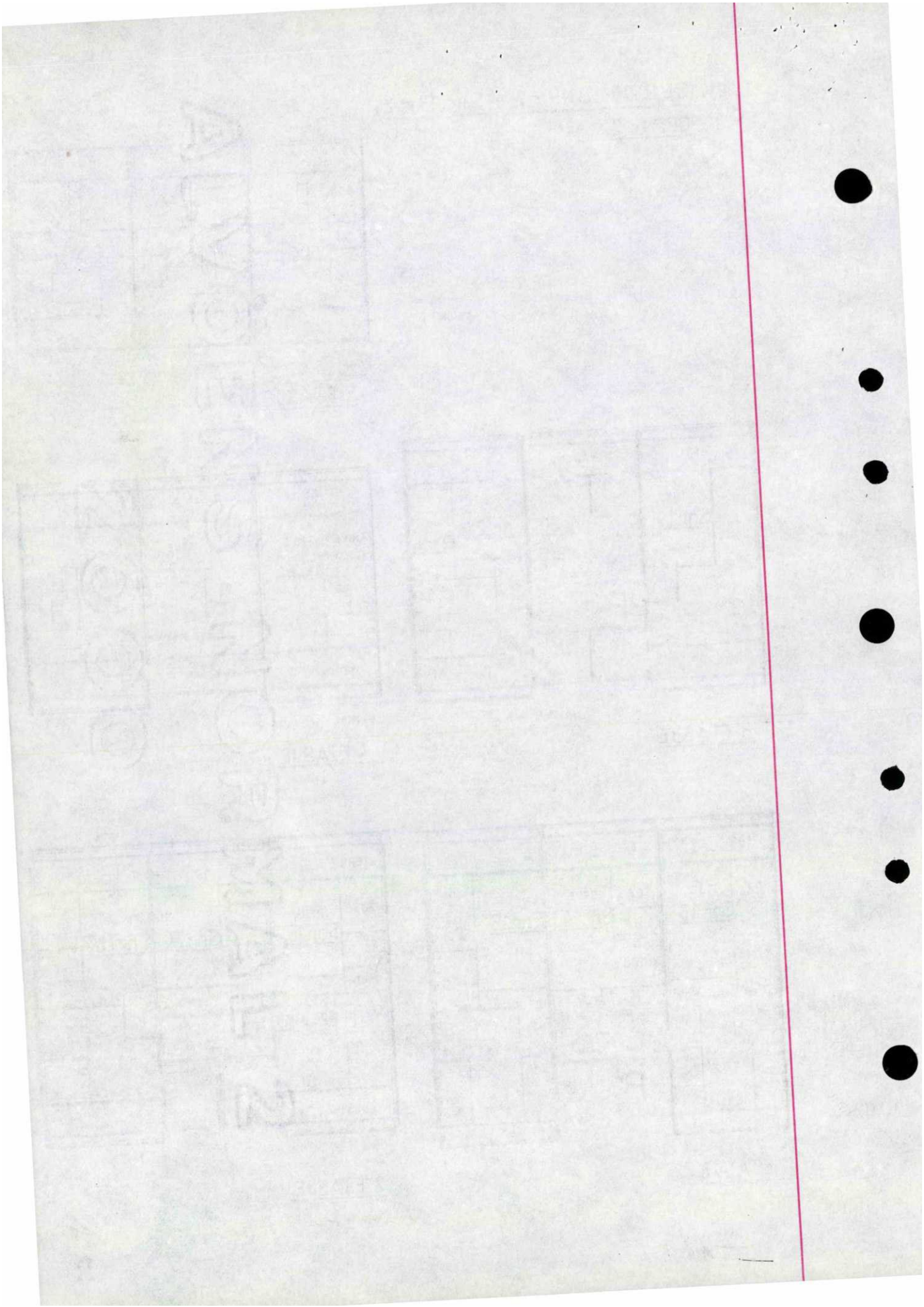
4 ETASJE (LEILIGHET I 2 ETASJER)



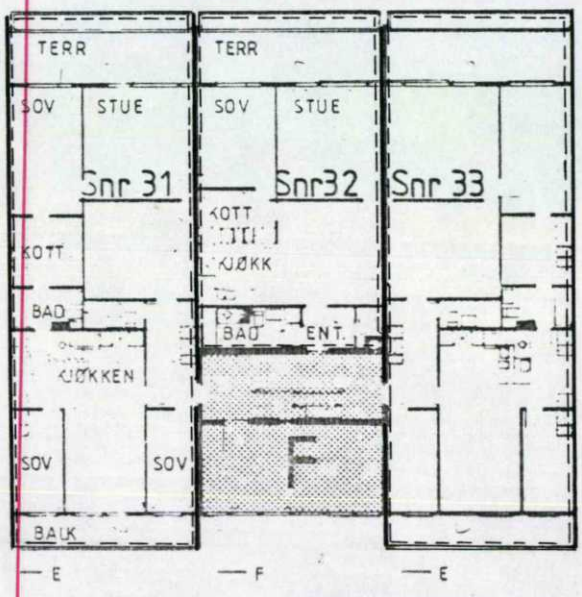
1 ETASJE



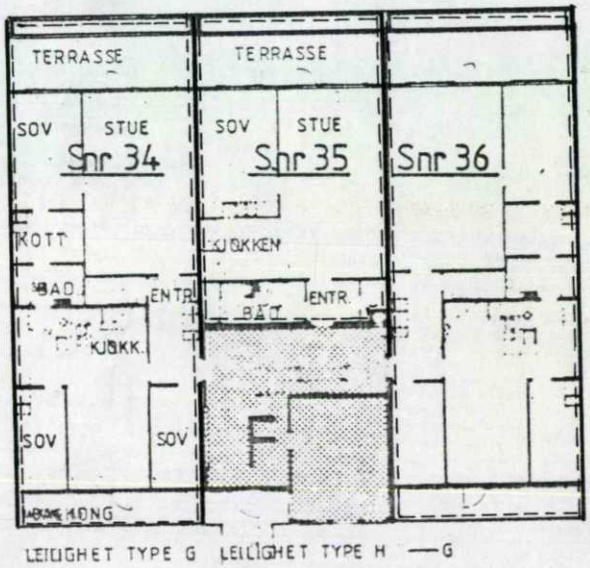
2. ETASJE



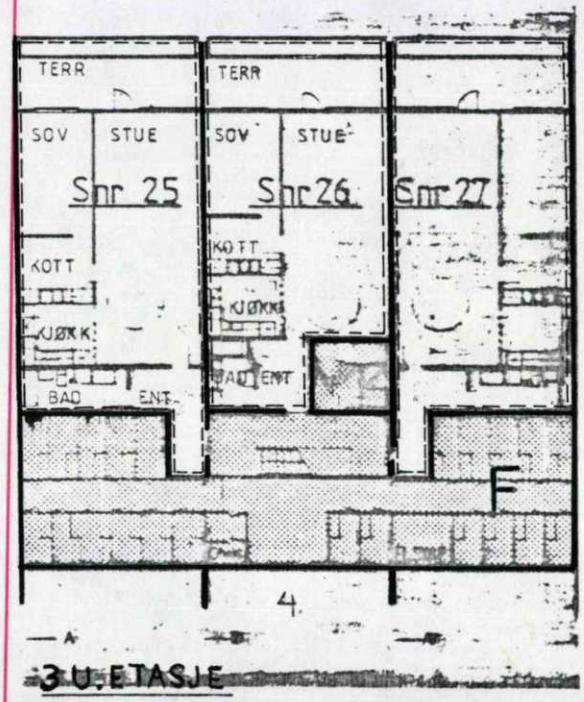
GNR 99 BNR 69 Snr. 25 – 36
OPPG 4



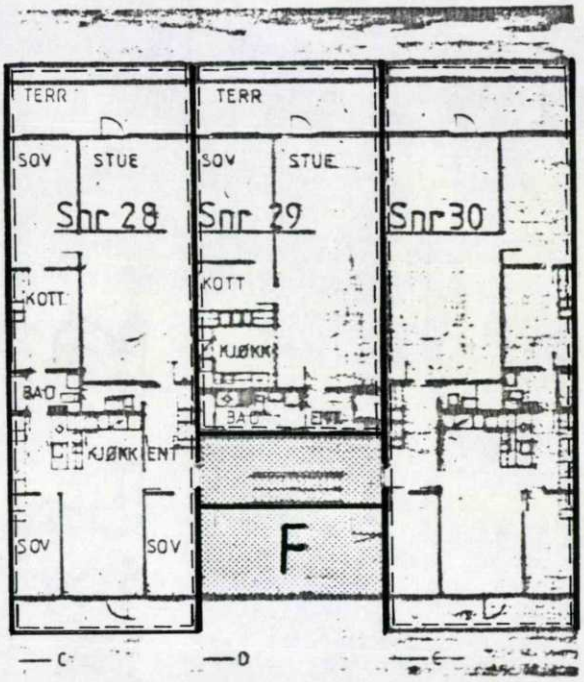
1 U. ETASJE



1 ETASJE



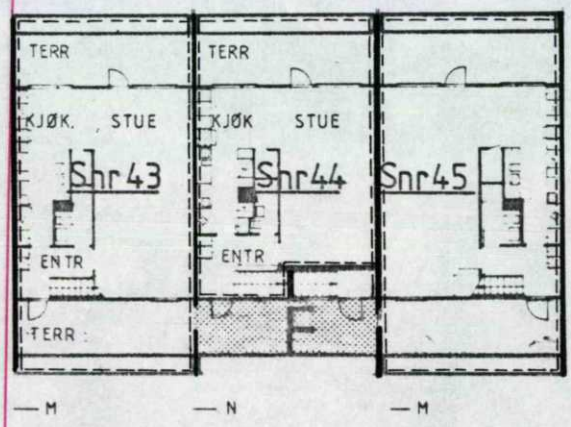
3 U. ETASJE



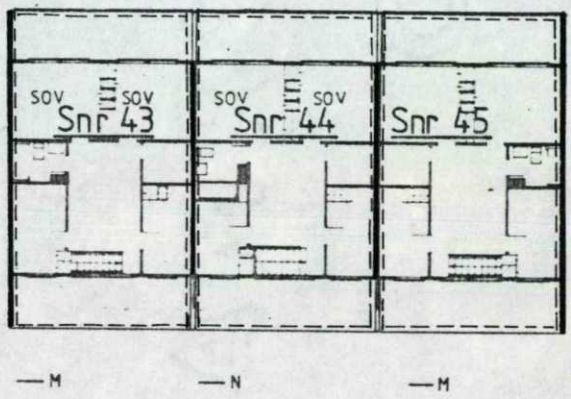
2 U ETASJE

GNR.99. BNR.69 Snr. 37–45

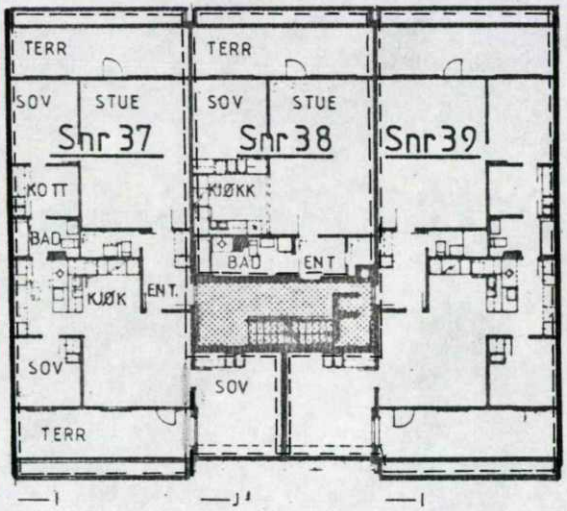
OPPG.4.



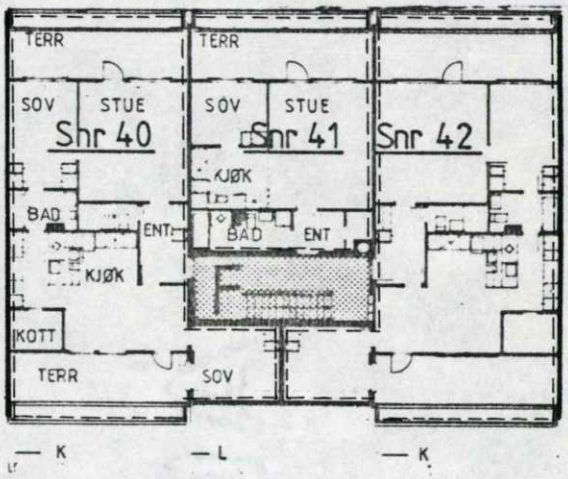
4 ETASJE (LEILIGHET I 2 ETASJER)



5 ETASJE



2 ETASJE

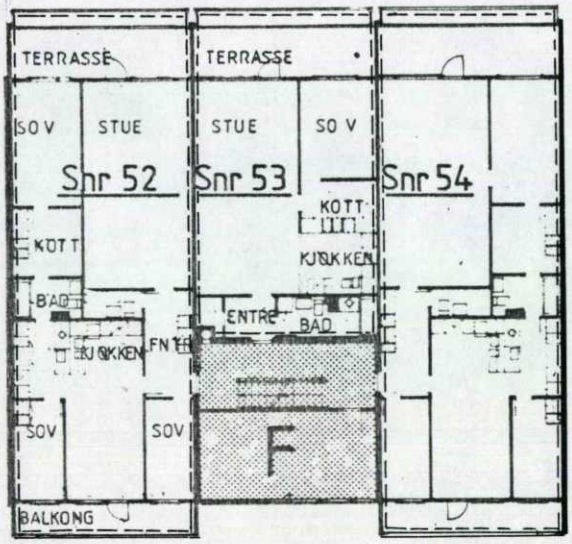


3 ETASJE

5

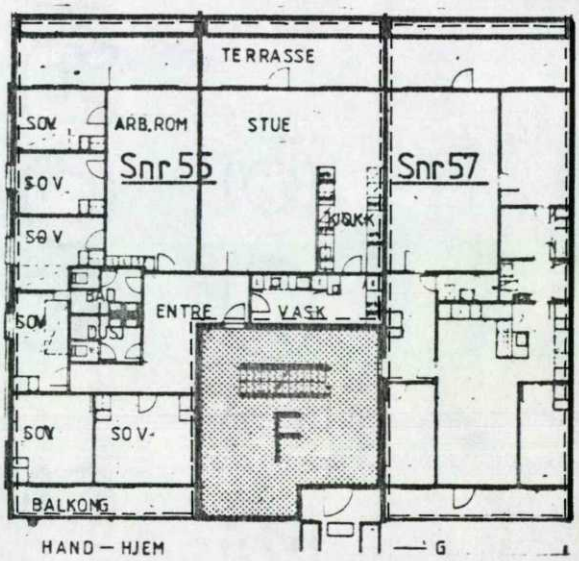
GNR 99 BNR 69 Snr 46–57

OPPG. 6.



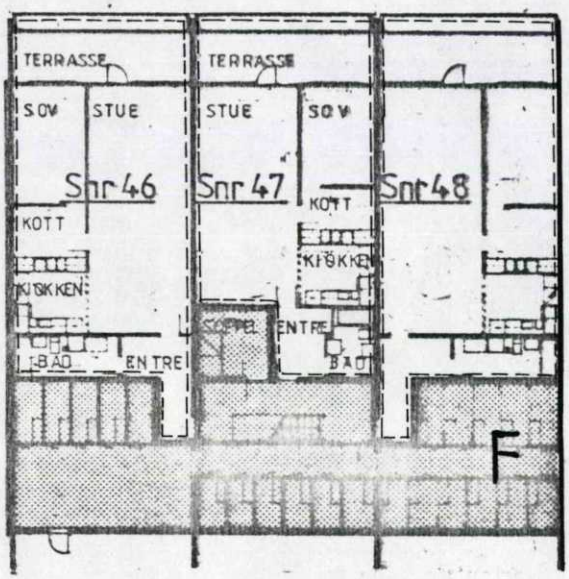
LEILIGHET TYPE E LEILIGHET TYPE F — E

1 U ETASJE



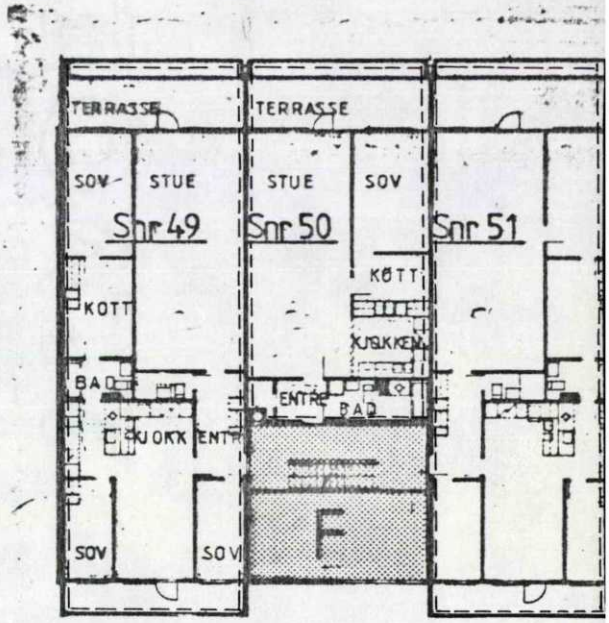
HAND – HJEM — G

1 ETASJE



LEILIGHET TYPE A LEILIGHET TYPE B — A

3 U ETASJE



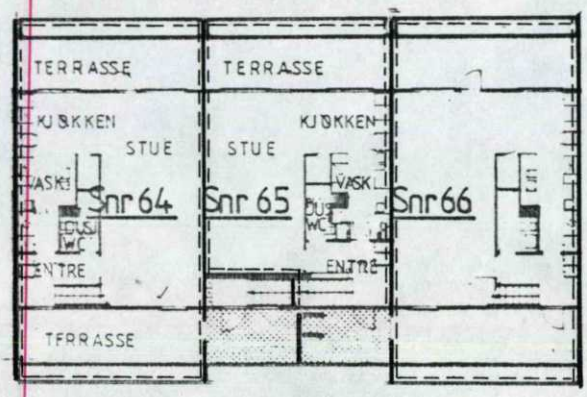
LEILIGHETTYPE C LEILIGHET TYPE D — C

2 U ETASJE

6

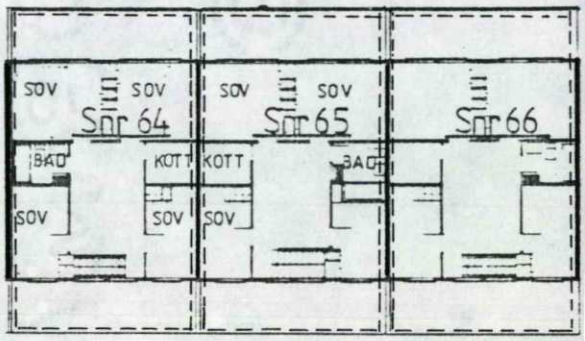
GNR 99 BNR 69 Snr 58 – 66

OPPG 6



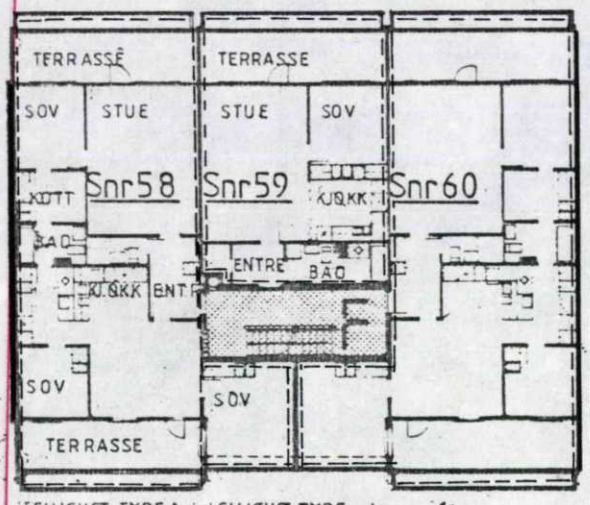
LEILIGHET TYPE M LEILIGHET TYPE N — M
LEILIGHET I 2 ETASJ

4 ETASJE



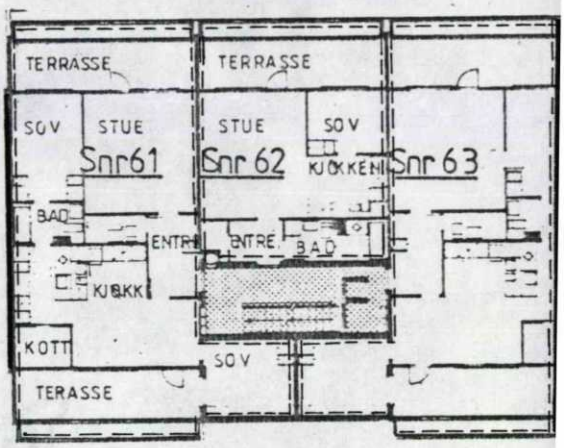
LEILIGHET TYPE M LEILIGHET TYPE N — M

5 ETASJE



LEILIGHET TYPE J LEILIGHET TYPE J — I

2 ETASJE



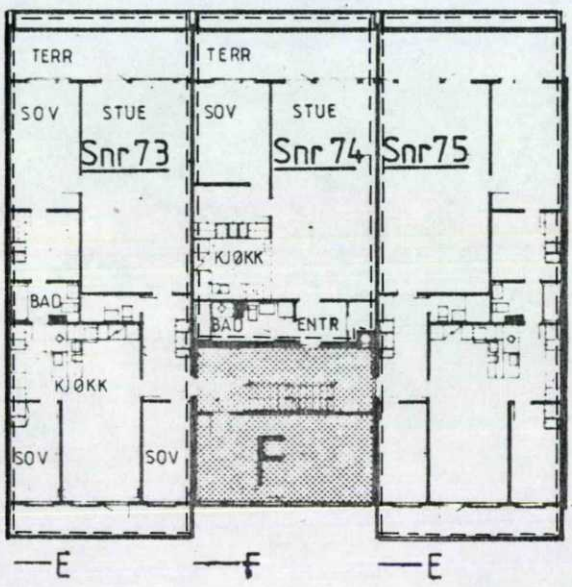
LEILIGHET TYPE K LEILIGHET TYPE L — K

3 ETASJE

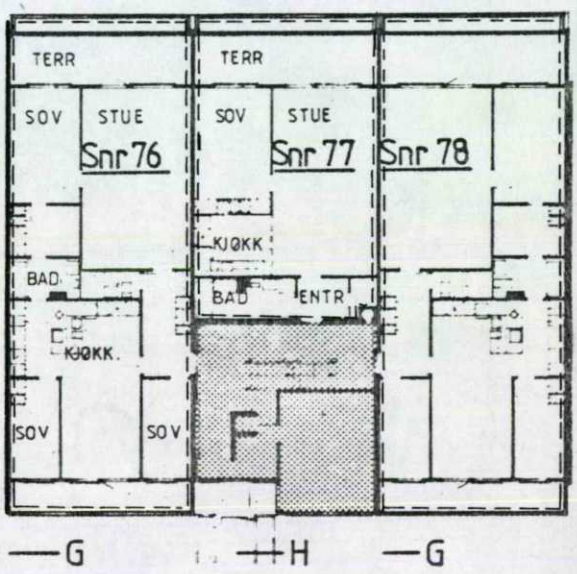
7

GNR 99 BNR 69 Snr 67 – 78

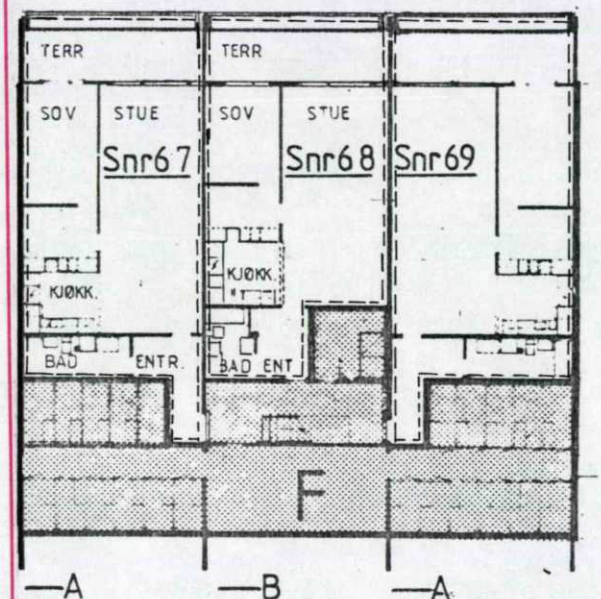
OPPG 8



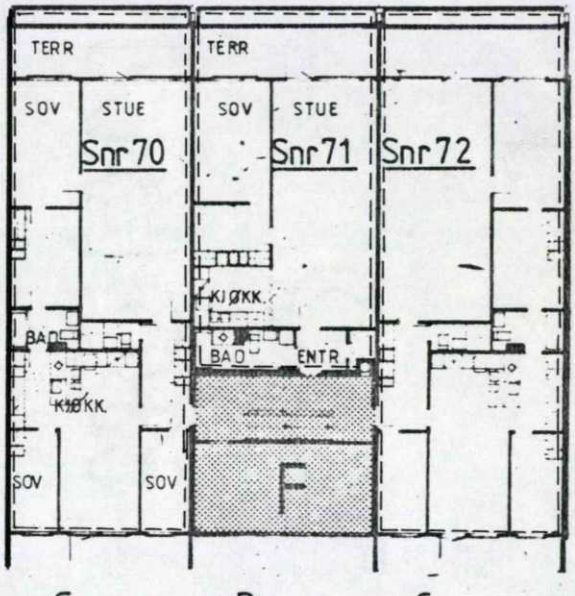
1 U ETASJE



1 ETASJE



3 U ETASJE

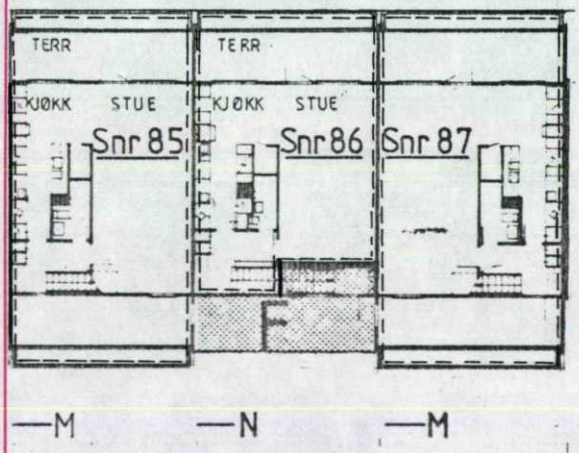


2 U ETASJE

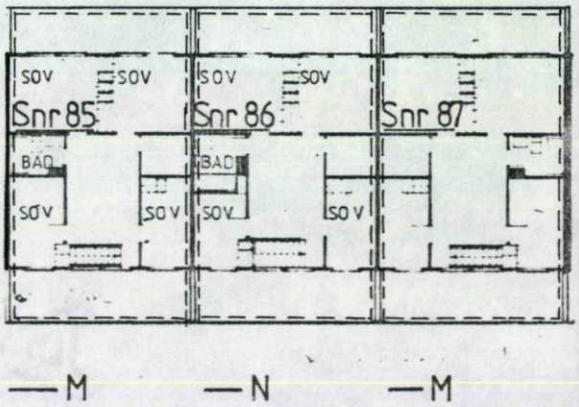
8

GNR 99 BNR 69 Snr 79 – 87

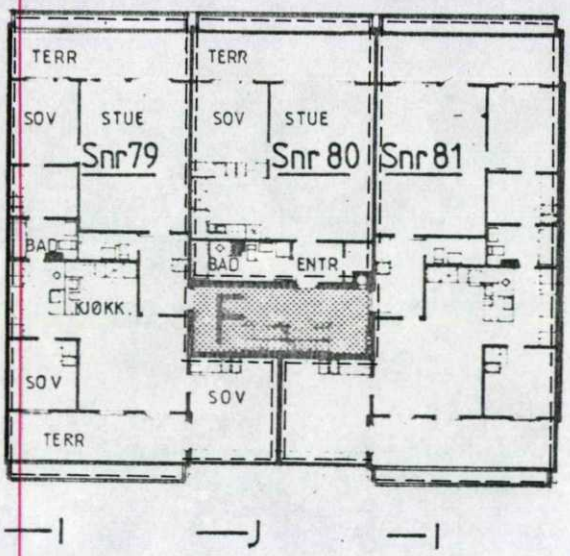
OPPG 8



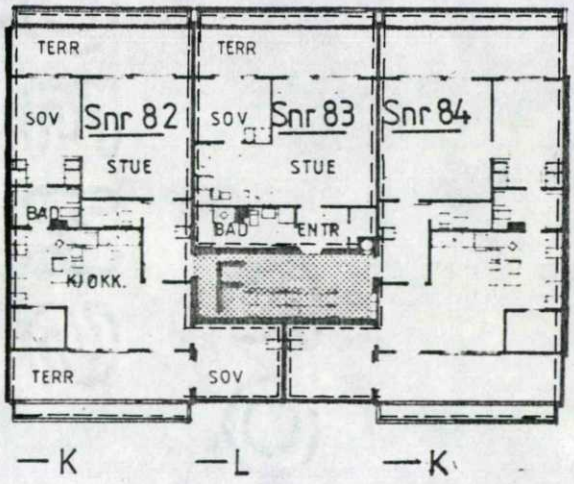
4 ETASJE



5 ETASJE



2 ETASJE

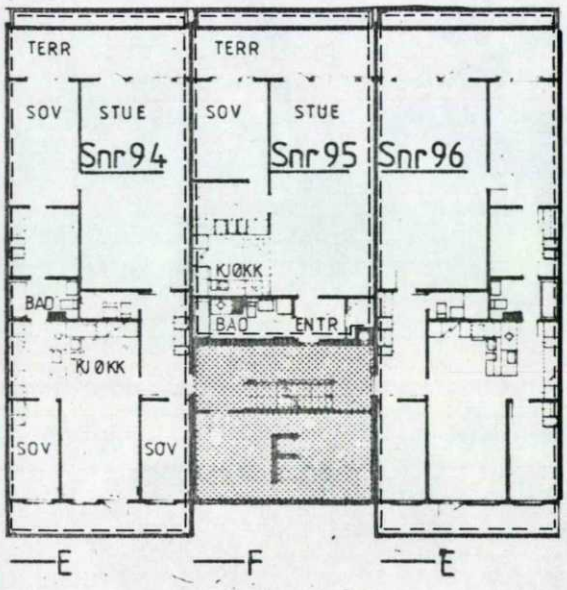


3 ETASJE

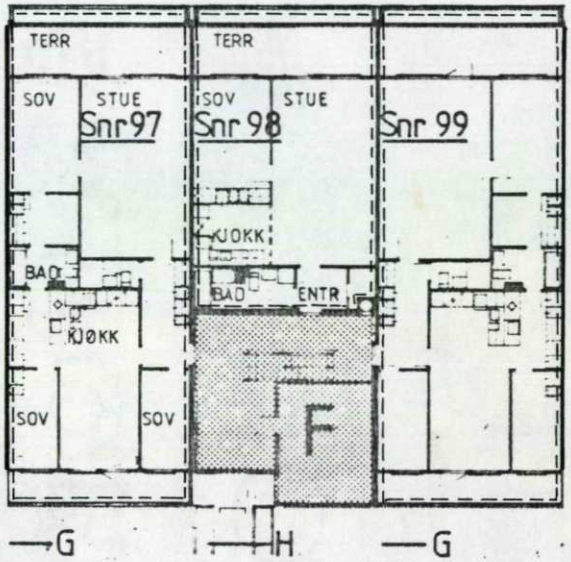
9

GNR 99 BNR 69 Snr 88–99

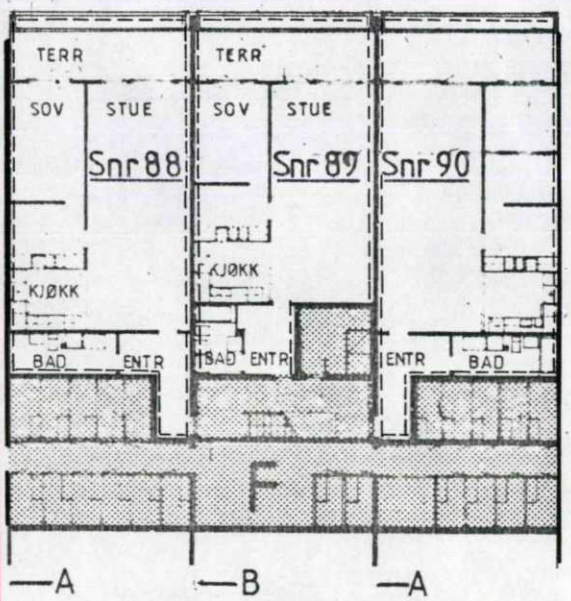
OPPG 10



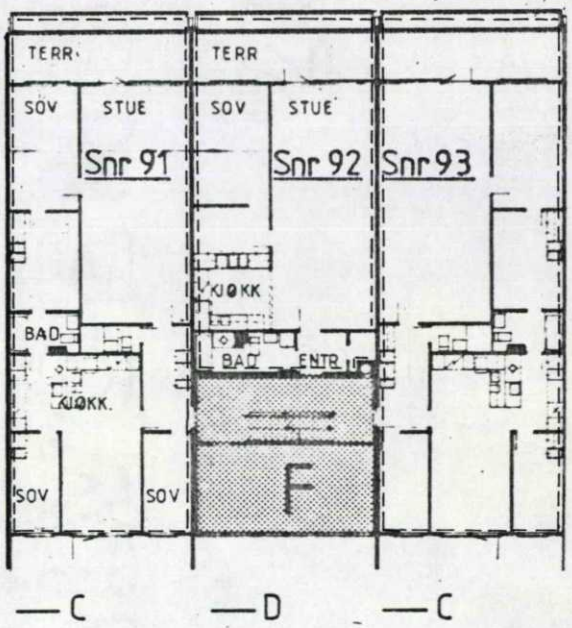
1 U ETASJE



1 ETASJE

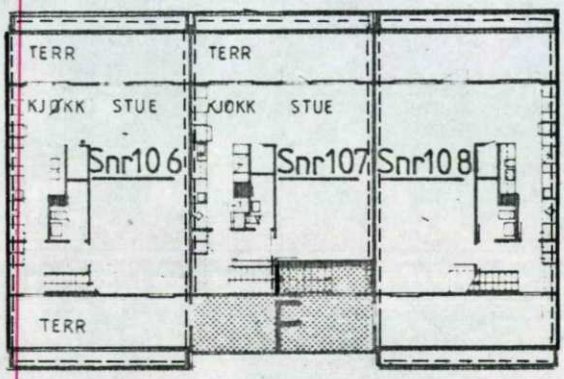


3 U ETASJE

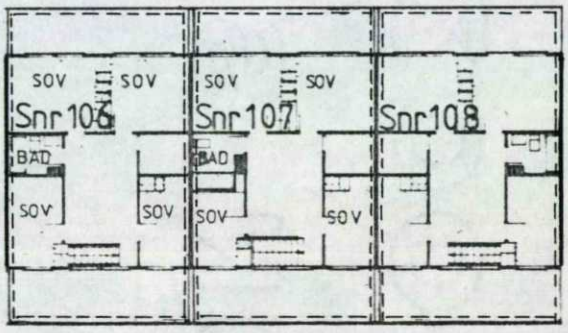


2 U ETASJE

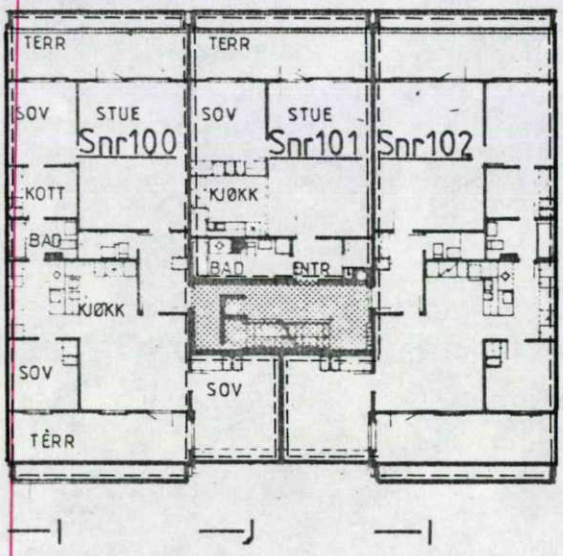
GNR 99 BNR 69 Snr 100 – 108
OPPG 10



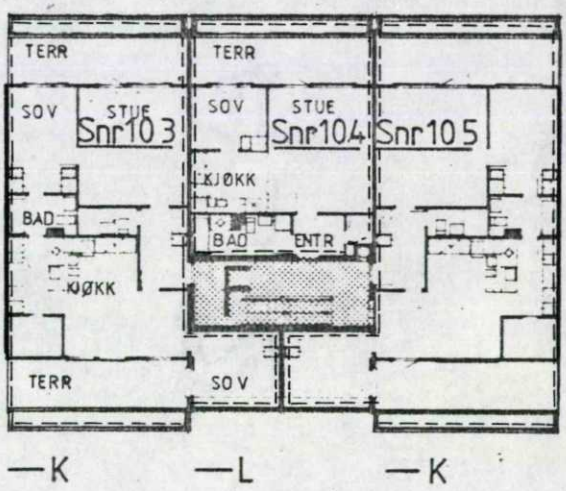
4 ETASJE



5 ETASJE



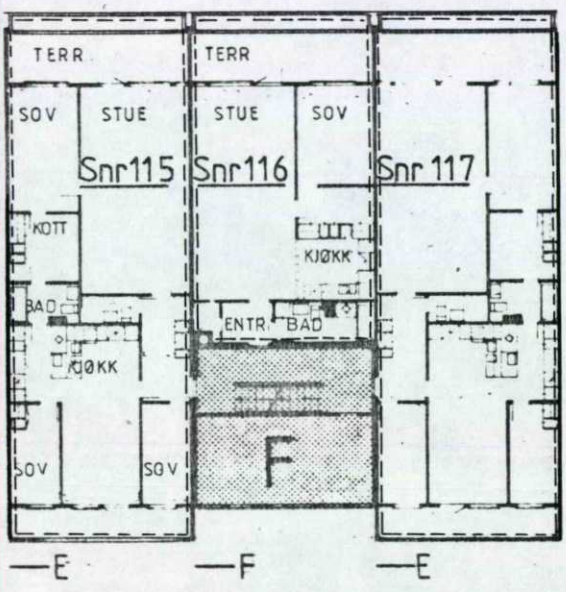
2 ETASJE



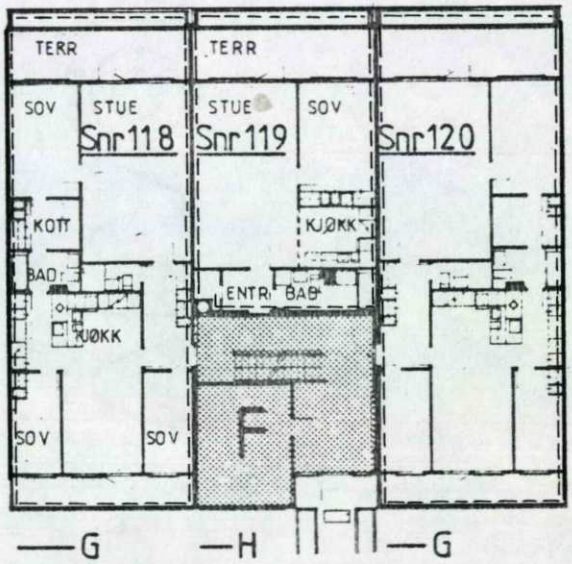
3 ETASJE

GNR 99 BNR 69 Snr 109-120

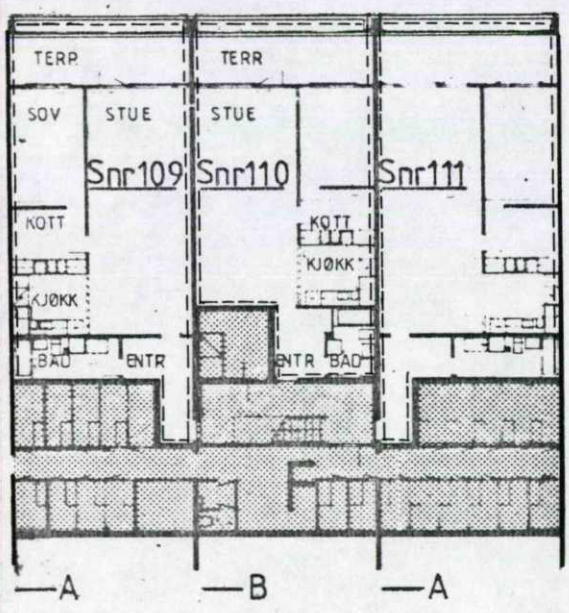
OPPG 12



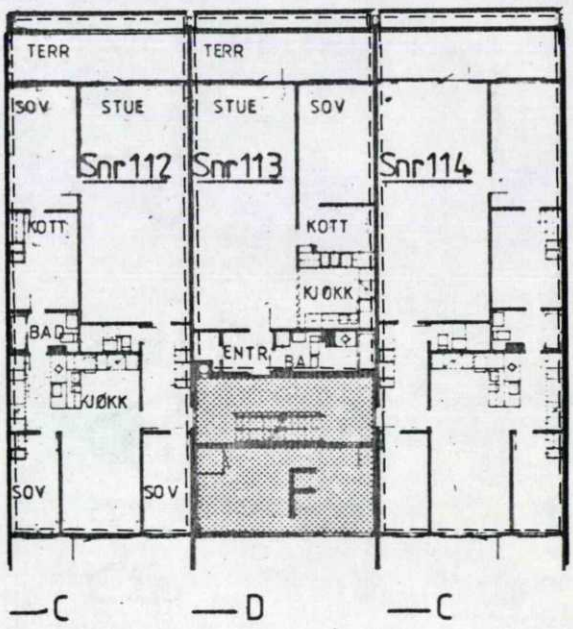
1 U ETASJE



1 ETASJE



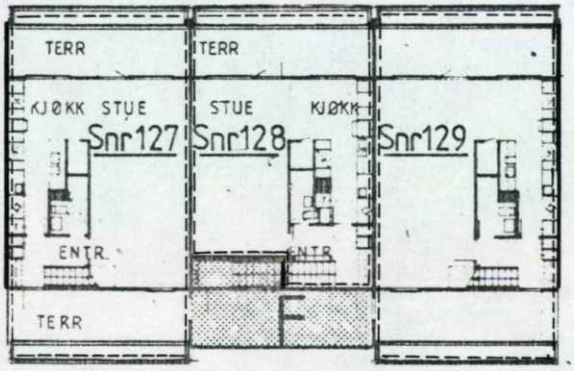
3 U ETASJE



2 U ETASJE

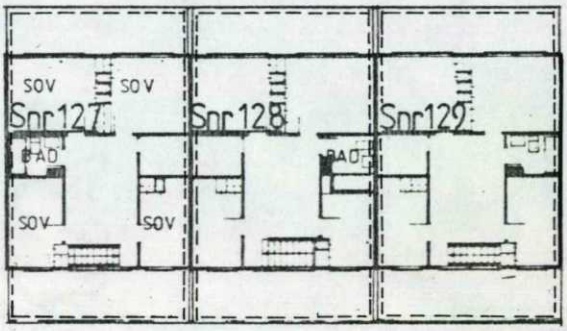
12

GNR 99 BNR 69 · Snr 121 – 129
OPPG 12



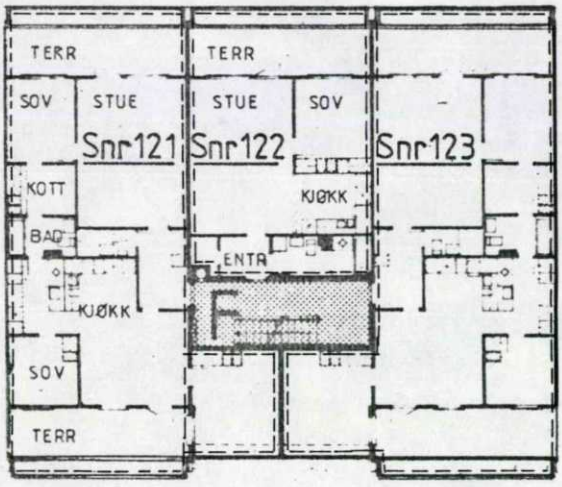
—M —N —M

4 ETASJE



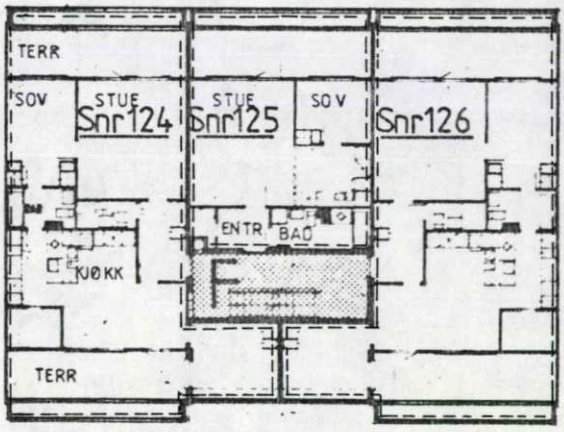
—M —N —M

5 ETASJE



—I —J —I

2 ETASJE

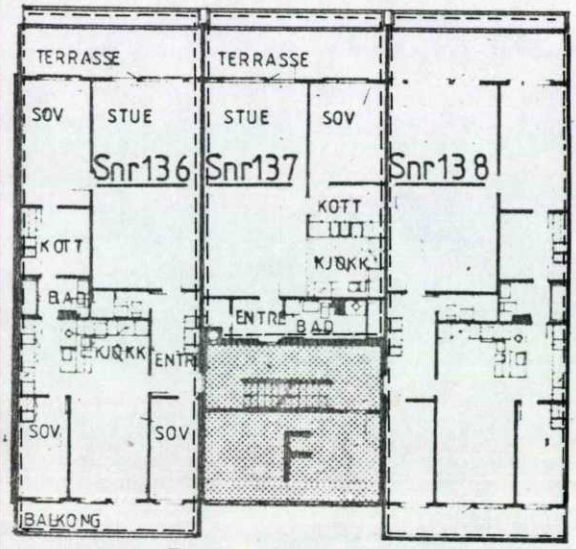


—K —L —K

3 ETASJE

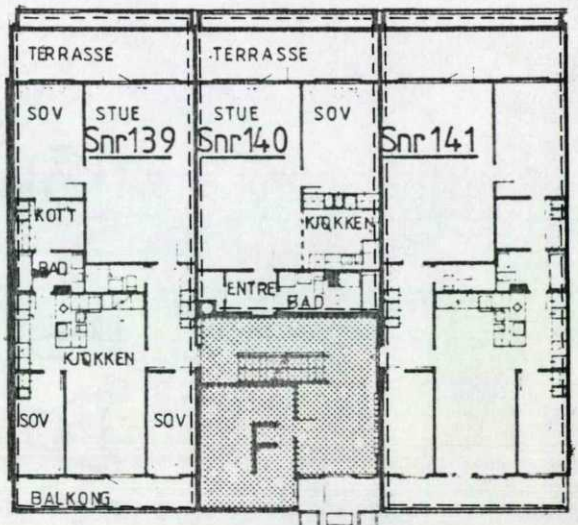
13

GNR 99 BNR 69 Snr 130 – 141
OPPG 14



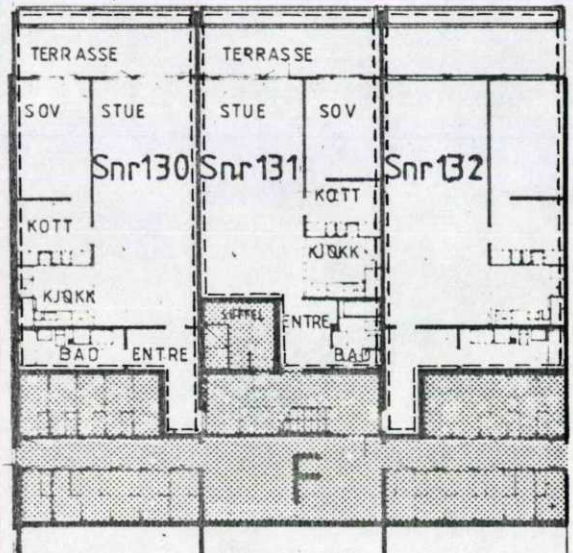
LEILIGHET TYPE E. LEILIGHET TYPE F. — E

1 U ETASJE



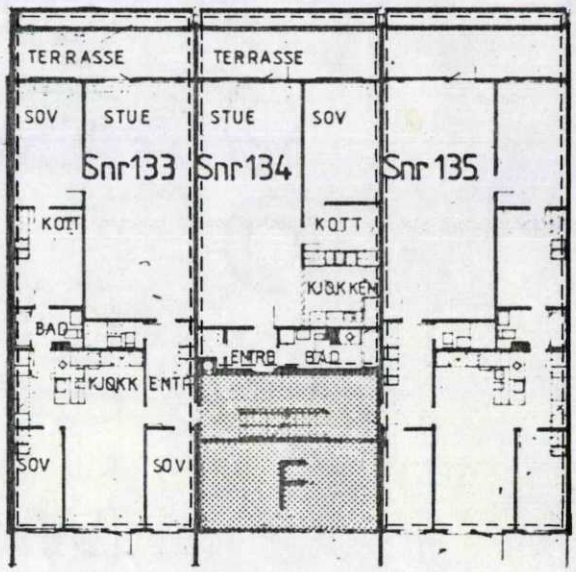
LEILIGHET TYPE G. LEILIGHET TYPE H! — G

1 ETASJE



LEILIGHET TYPE A LEILIGHET TYPE B — A

3 U ETASJE



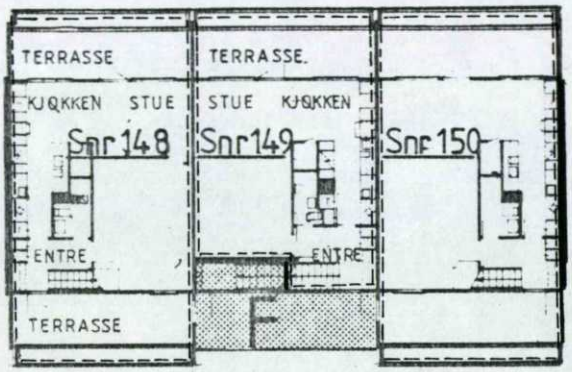
LEILIGHET TYPE C. LEILIGHET TYPE D. — C

2 U ETASJE

14

GNR 99 BNR 69 Snr 142 – 150

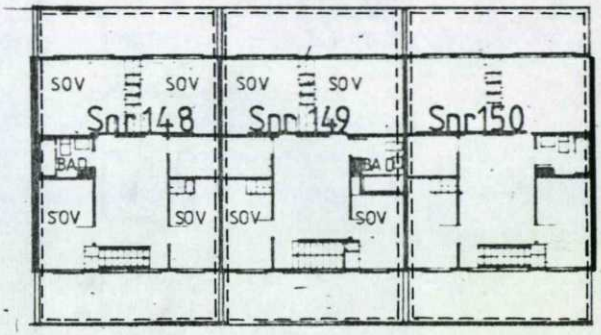
OPPG 14.



LEILIGHET TYPE M. LEILIGHET TYPE N. — M

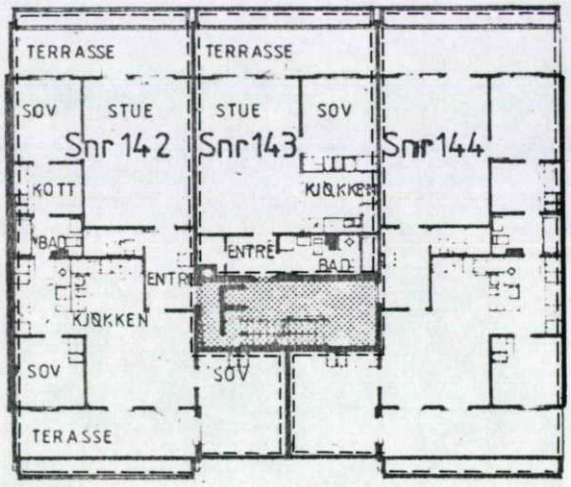
LEILIGHETER I 2 ETASJER

4 ETASJE



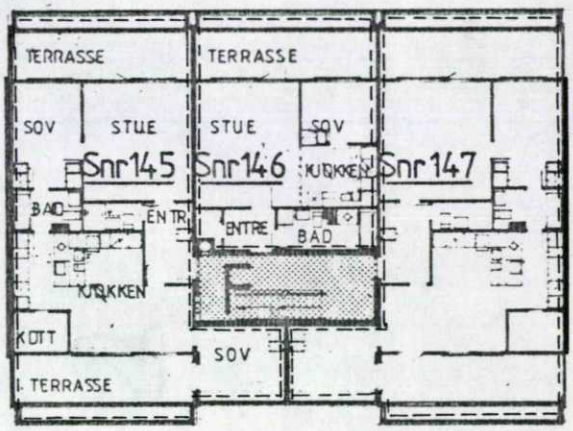
—M —N —M

5 ETASJE



LEILIGHET TYPE I LEILIGHET TYPE J —I

2 ETASJE



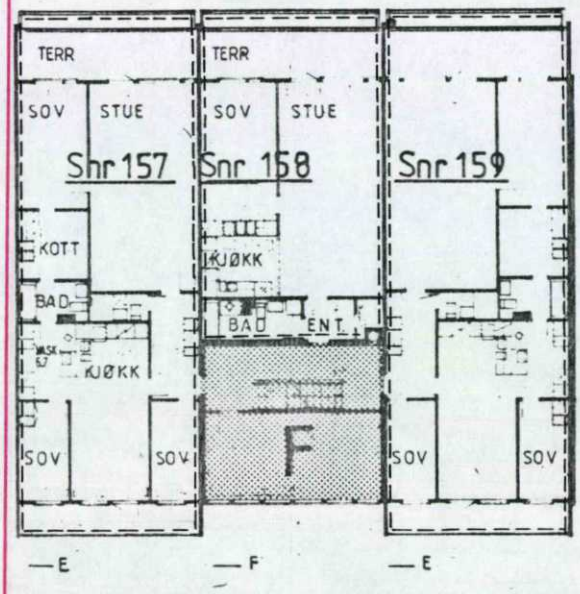
LEILIGHET TYPE K LEILIGHET TYPE L — K

3 ETASJE

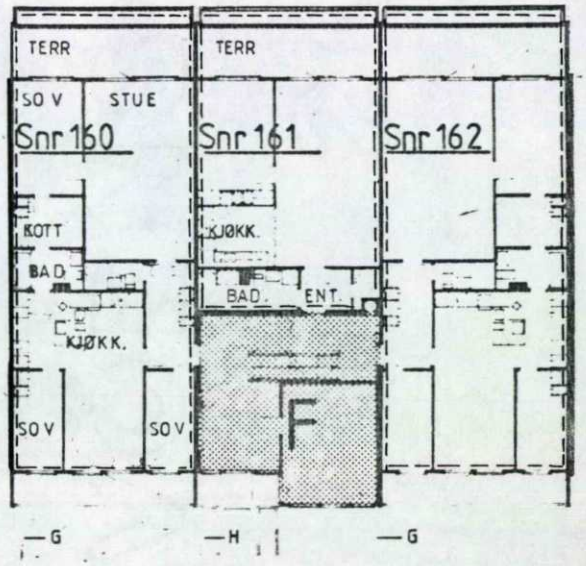
15

GNR 99 BNR 69 Snr 151–162

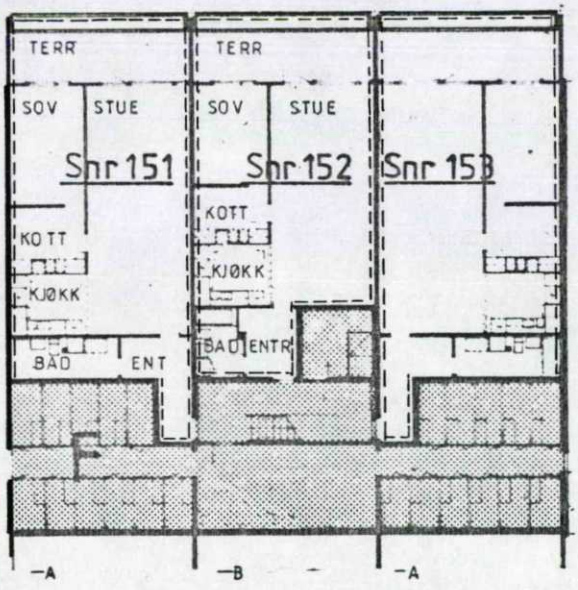
OPPG 16



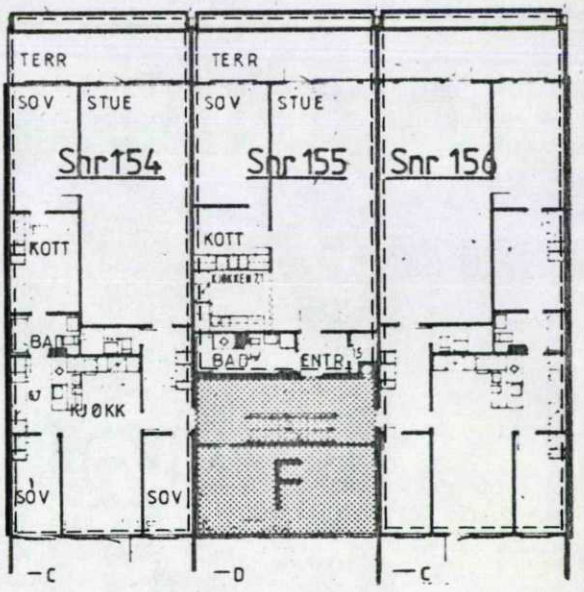
1 U ETASJE



1. ETASJE



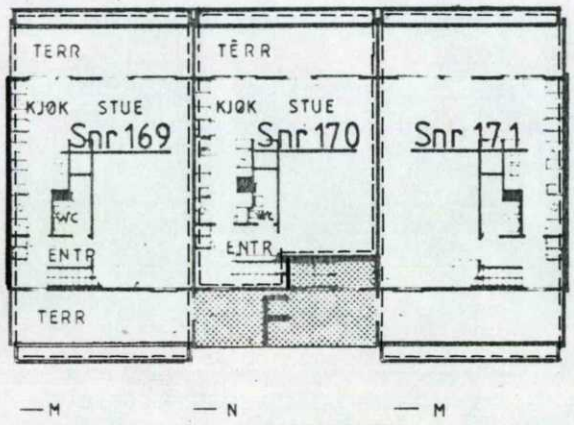
3 U ETASJE



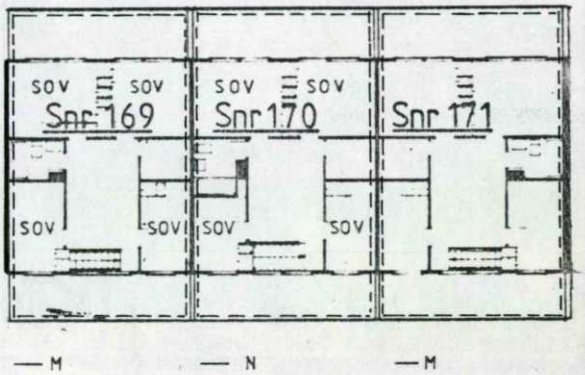
2 U ETASJE

16

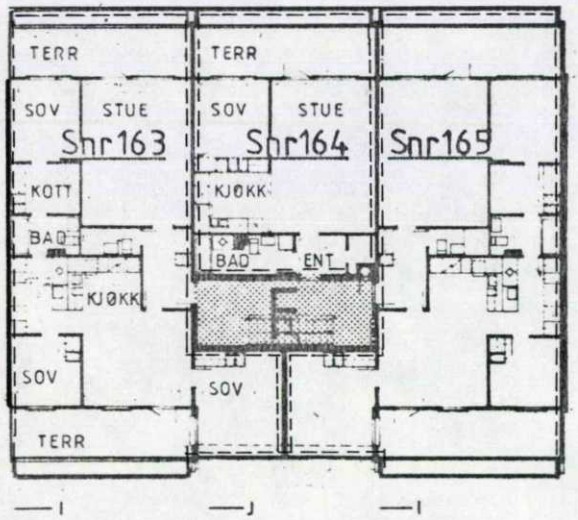
GNR 99 BNR 69 Snr 163–171
OPP 16



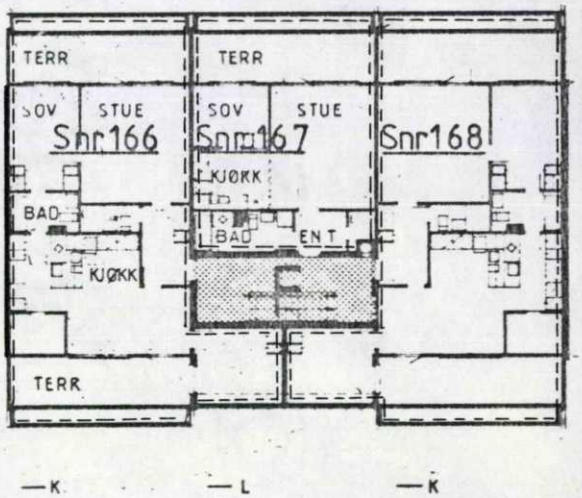
4 ETASJE (LEILIGHET I 2 ETASJER)



5 ETASJE



2 ETASJE

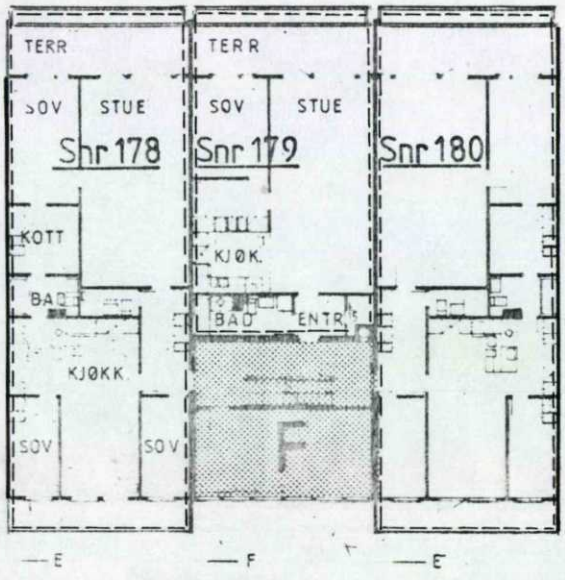


3 ETASJE

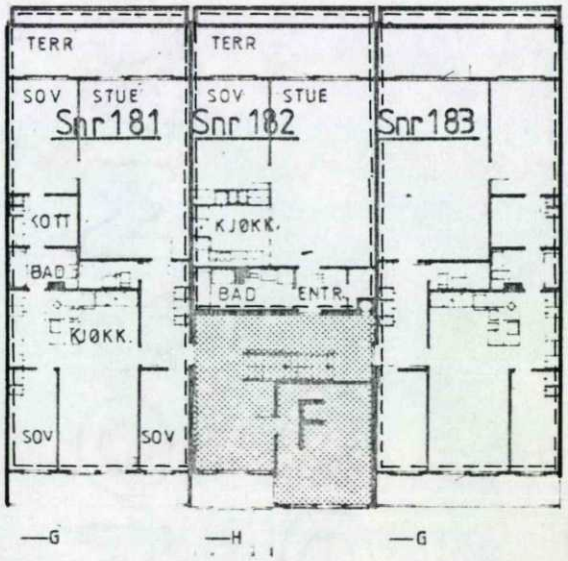
17

GNR 99 BNR 69 Snr 172 – 183

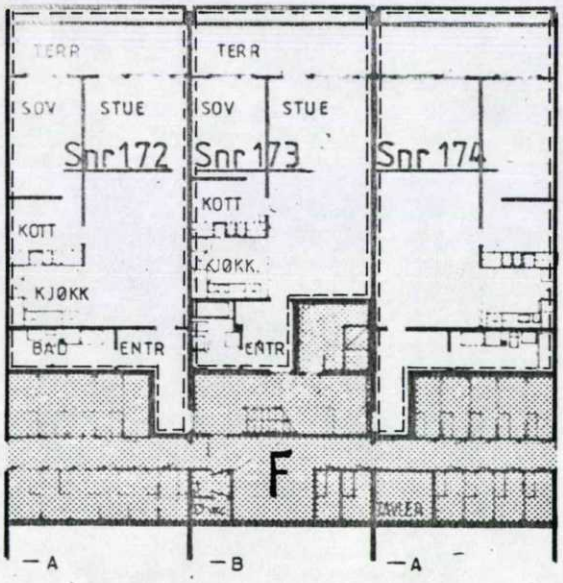
OPPG 18



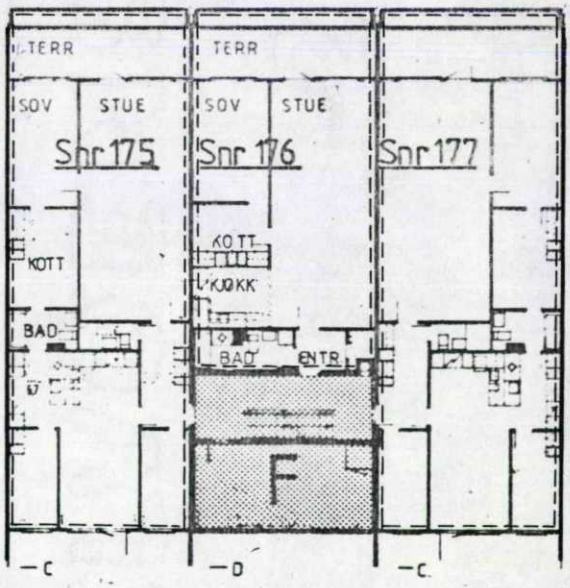
1 U ETASJE



-1 ETASJE



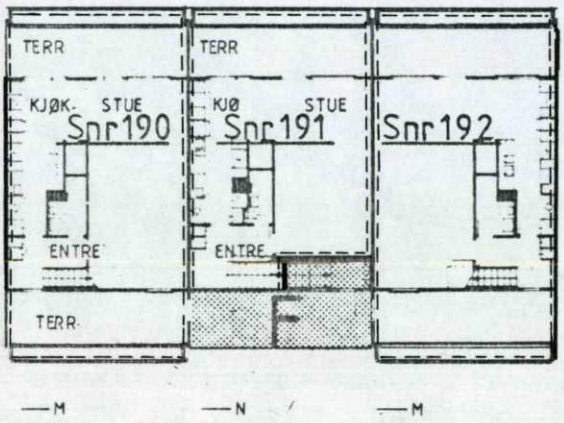
3U ETASJE



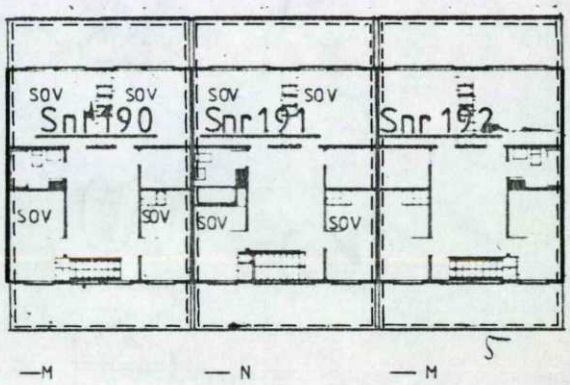
2 U ETASJE

18

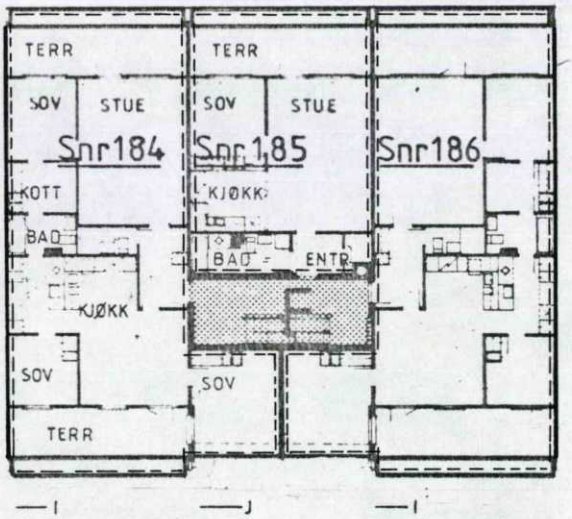
GNR 99 BNR 69 Snr 184–192
OPPG 18



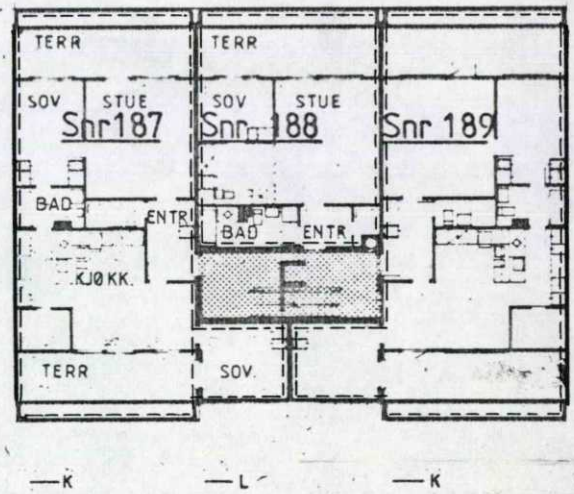
4 ETASJE (LEILIGHETER I 2 ETASJER)



5 ETASJE



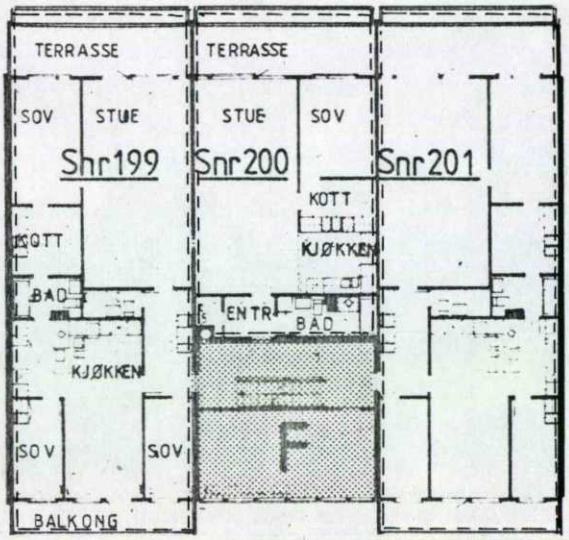
2 ETASJE



3 ETASJE

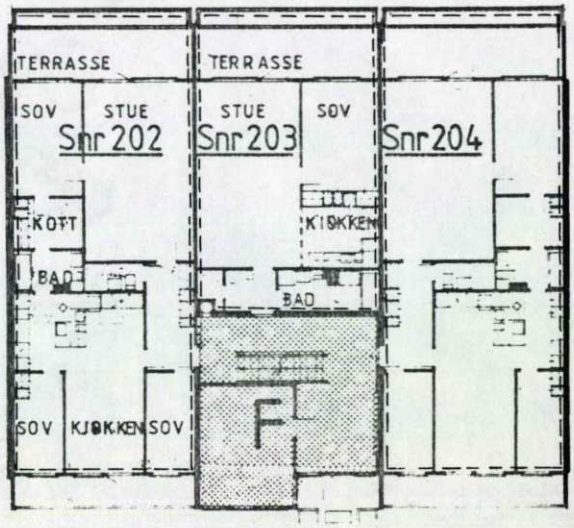
19

GNR 99 BNR 69 Snr 193 – 204.
OPPG 20



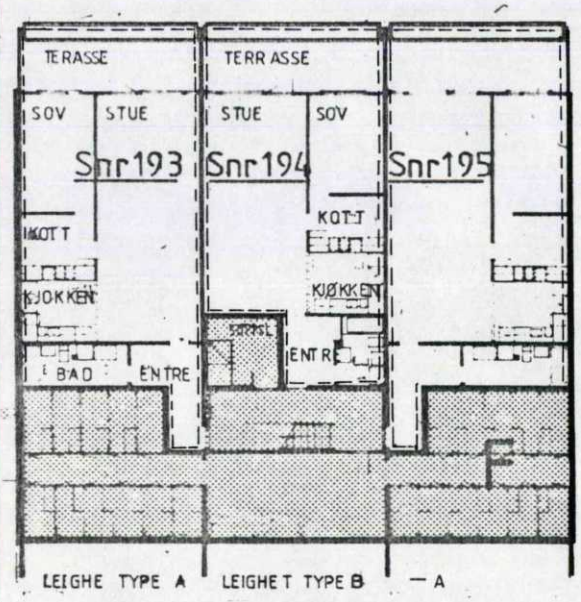
LEILIGHET TYPE E LEILIGHET TYPE F — E

1 U ETASJE



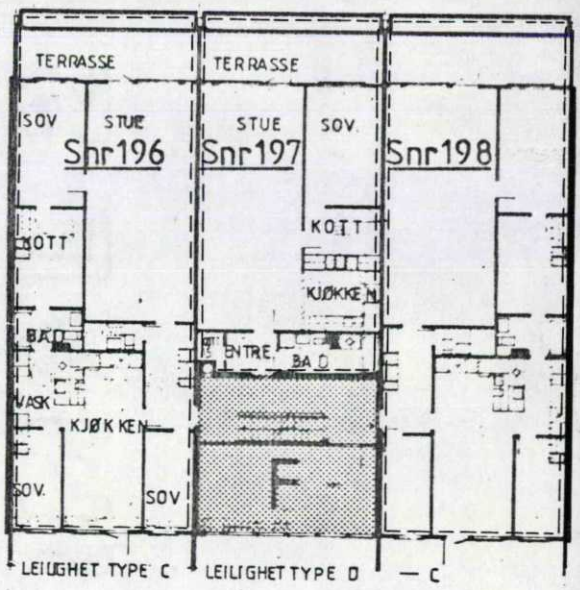
LEILIGHET TYPE G LEILIGHET TYPE H — G

1 ETASJE



LEIGHE TYPE A LEIGHET TYPE B — A

3 U ETASJE



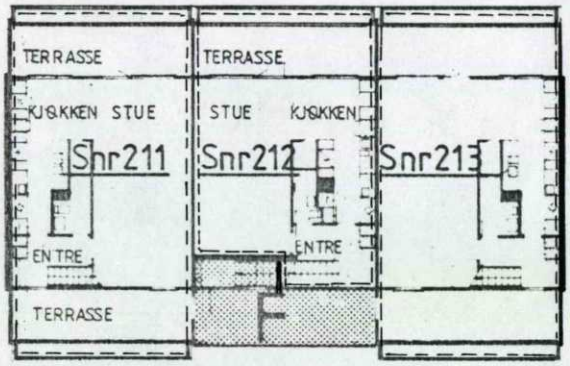
LEILIGHET TYPE C LEILIGHET TYPE D — C

2U ETASJE

20

GNR 99 BNR 69 · Snr 205-213

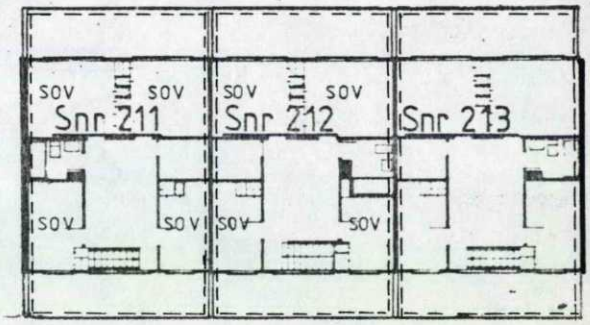
OPPG. 20



LEILIGHET TYPE M LEILIGHET TYPE N — M

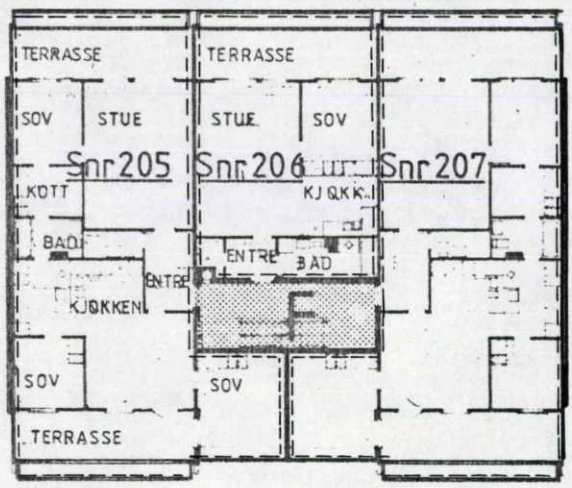
LEILIGHETER I 2ETASJER

4 ETASJE



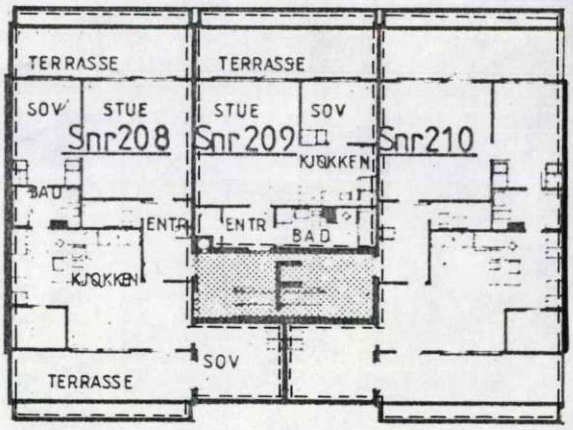
— M — N — M

5 ETASJE



LEILIGHET TYPE I LEILIGHET TYPE J — I

2 ETASJE



LEILIGHET TYPE K LEILIGHET TYPE L — K

3 ETASJE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
99/19, Bl. 19, Vestli - Stovner, felt E.	70/3263	1-2-3-4-
Arbeidets art: Pyramideblokk.	Innlevert 19/11-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		
Byggemelder: " " "		

Dato 9. februar 1971. EB/BS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 25/11-70 på kartet, til uttalelse av 12/12-70 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 4/1 - og 21/1-71. Kfr. vedlegte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser. Kfr. bygningssjefens sirk av 5/67 som vedlegges.

Rekkverk - "blomsterkasser" på broer må være 90 cm høye.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.3.4.5.6.10.17.20.21.22.23

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Planen være stadfestet.
- [X] I. Forskriftmessig kart foreligge
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk. 5.17 70 000 ANSVORD 2143/69

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 11.7.1073.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 99. bnr. 19. Tokerudberget 16 - 18 - 20.

Journalnr.
70/3263.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
4.7.1973.

Bygningens art
Pyramideblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.

Ansvarshavende
Overing. Oscar Semb, Holmenveien 19. Oslo 3.

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

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

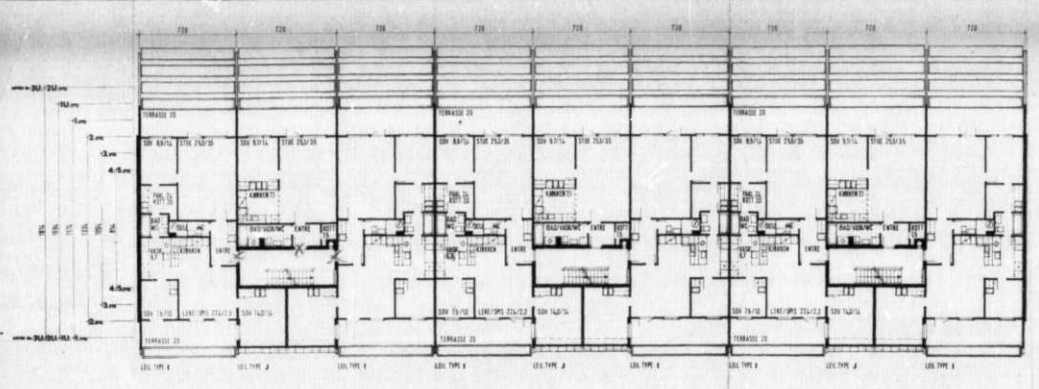
Distriktsingeniør
xxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

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

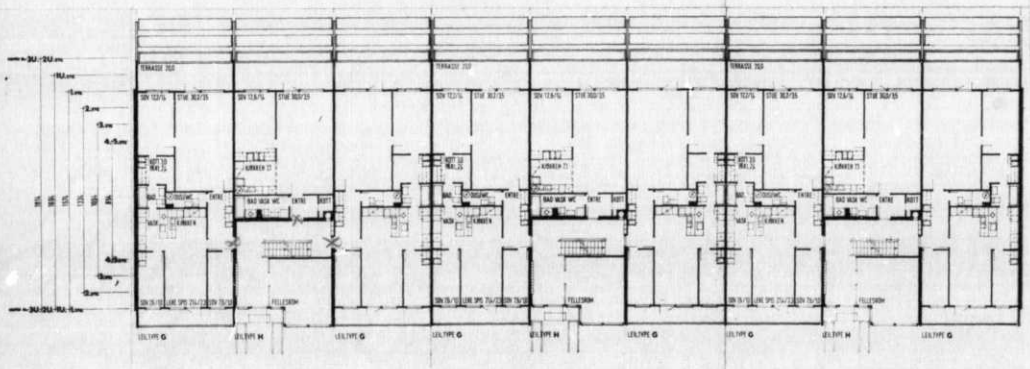
Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2596/72 —

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

2. ETASJE



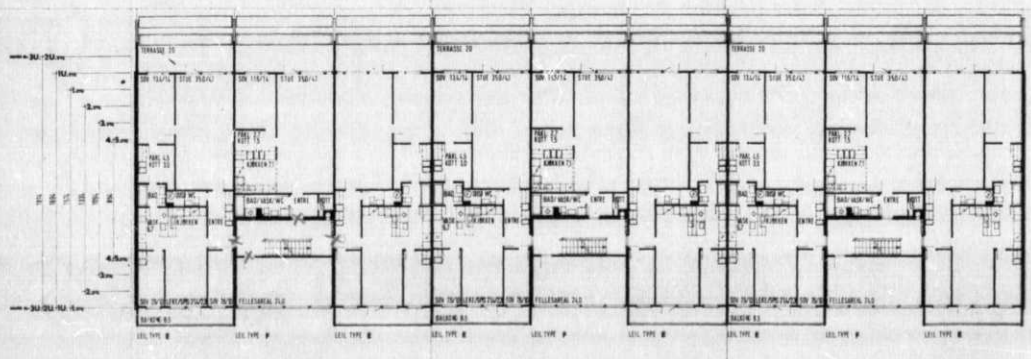
1. ETASJE



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 MAI 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 OKT. 1972

1.U. ETASJE



2

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 16 m

	D			VESTLI TOKERUD
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 25/10-1971

PLANER AV 1.U. ETASJE
1. ETASJE
2. ETASJE

A/S SELVAAGBYGG

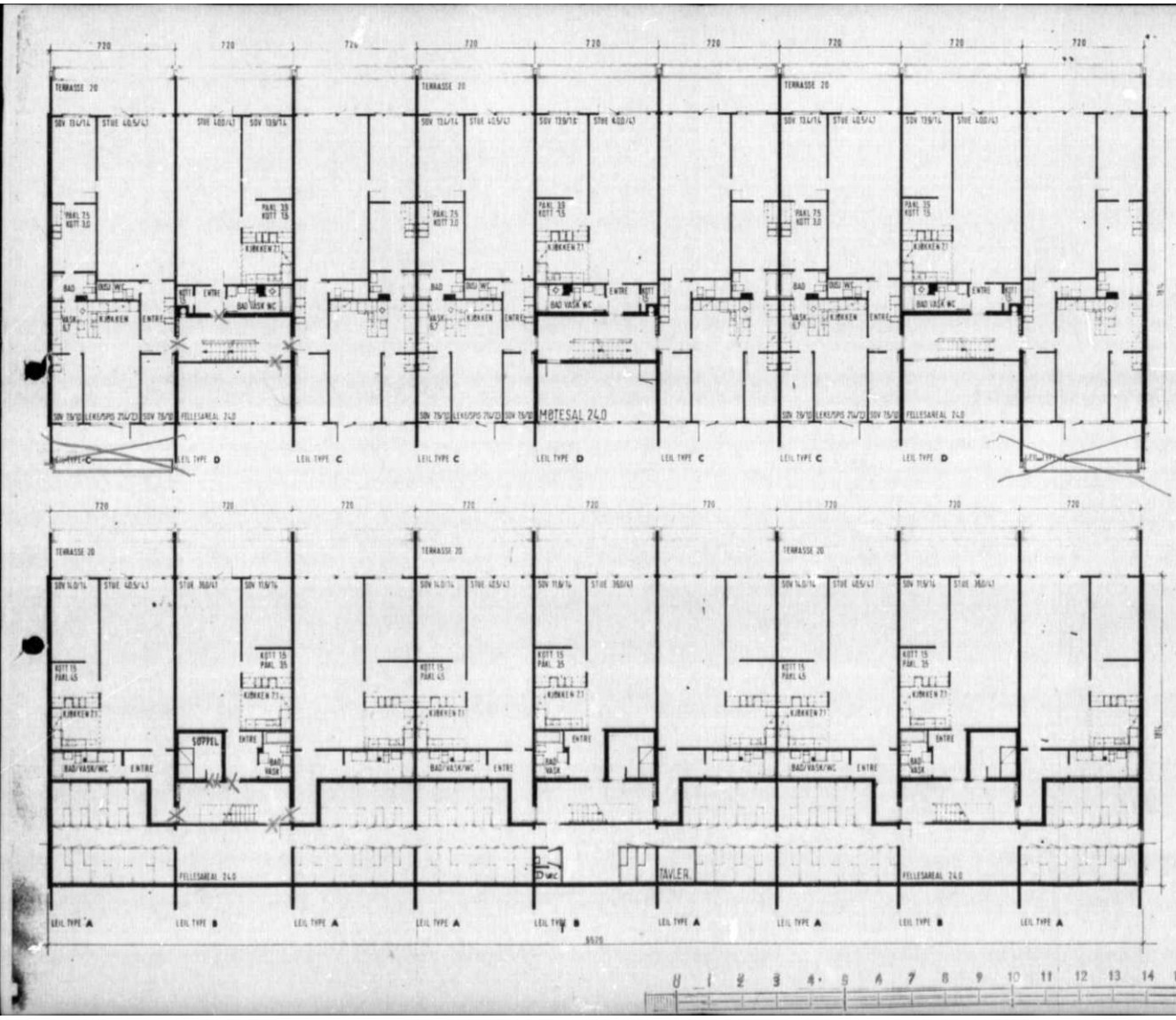
M 1:200

TEGN. NR. 140-E-319-0-02

HUSTYPE: P.S.53-G

HUS NR.: 19

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 FEB 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1972

5

VESTLI-TOKERUD
FELT E BLOKK 19

23/4 - 72	SAMBLOKK	
18/6 - 1971		
16/6 - 1971		
10/5 - 1971		
30/10 - 1970		
DATE REV	REV. CHARACTER	SIGN

HUS TYPE PB 53 G

TEGN TYPE 2.U.ETASJE 3.U.ETASJE

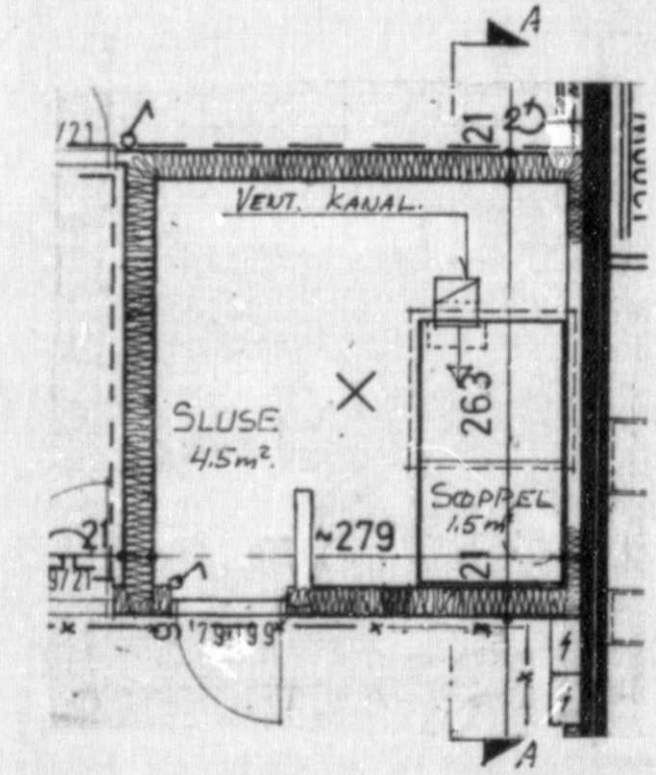
TEGN NR. 2 GRUPPE A

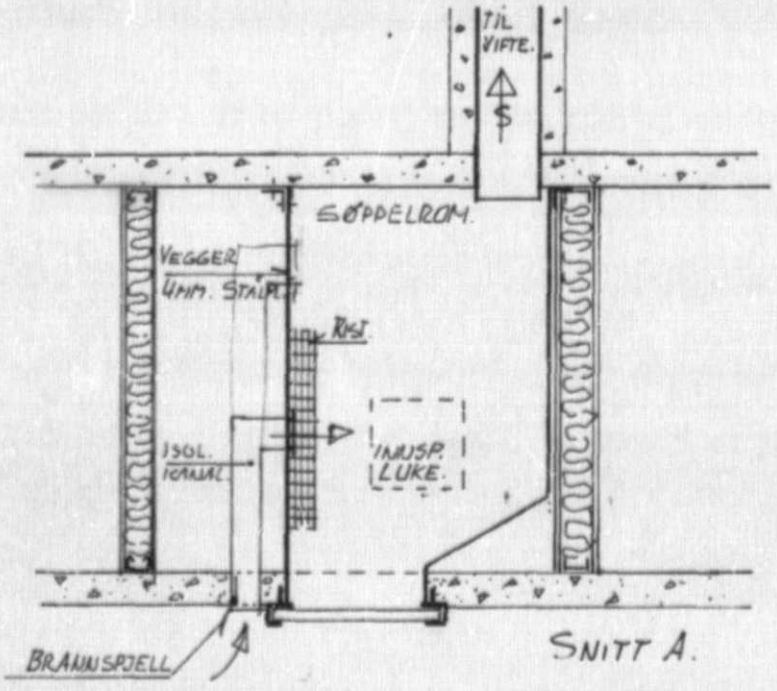
TEGNET AV [illegible] KONTR. AV [illegible]

SKALA 1:200 DATO 2/7. 1970

A/S SELVAAGBYGG

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





GARASJE.

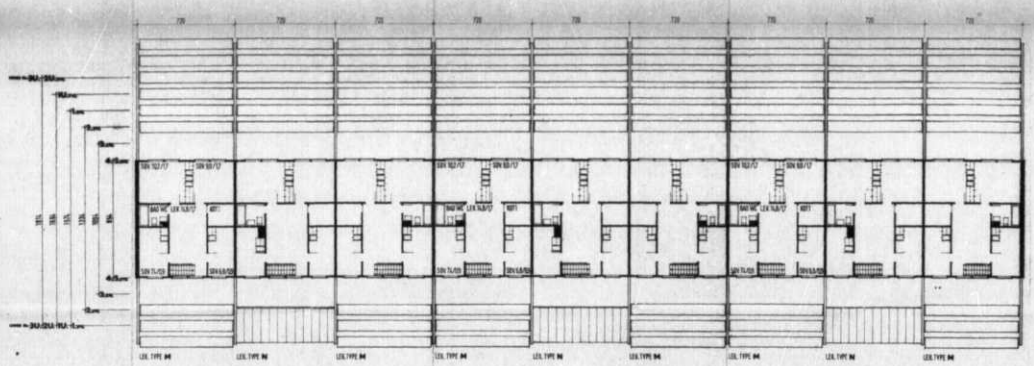
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1972

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

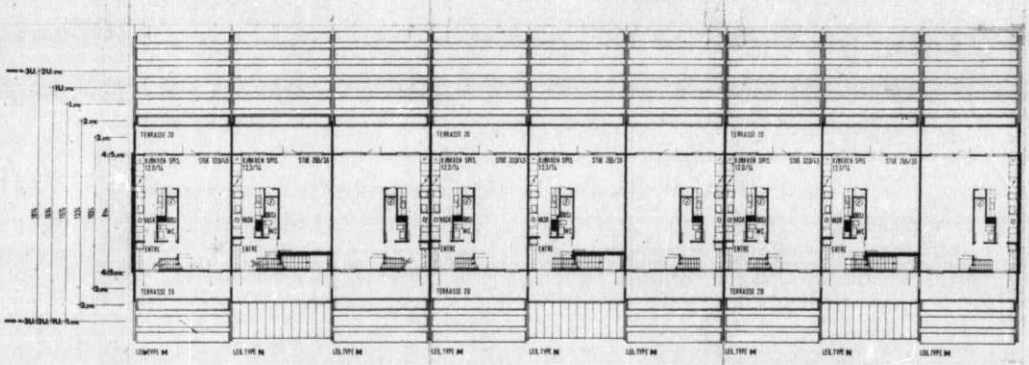
ANL. 140 Vestli felt E	A/S SELVAAGBYGG
	TEGNET: 27/1 - 72 T.L.
SØPPELROM BL. 19,20,21	M: 1:50 — TEGN. NR.: 140 - 19,20,21 - 5.

1000. A 4. 12-71. Sentrum Trykkeri.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



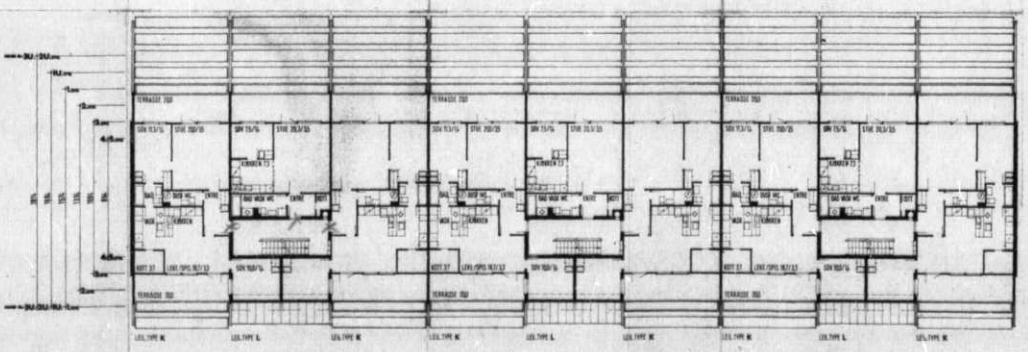
5.ETASJE



4.ETASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 MAI 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 OKT 1972



3.ETASJE

3

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

	D			VESTLI TOKERUD
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 15/10-1970

PLANER AV 3.ETASJE
4.ETASJE
5.ETASJE

HUSTYPE: PB-53+6

A/S SELVAAGBYGG

M 1:200

TEGN NR. 140-E-B19-D-03

HUS NR.: 19

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	99/19, bl. 19, Vestli - Stovner - felt E	Journalnr. 71/1719	Tegn. nr. 1-2-3-
Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg jnr. 70/3263	Innlevert 8/6-71	
Bygningens art			
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		
Byggemelder	Ing. Onsrud A/S, Munkedamsveien 59, Oslo-2.		

Dato 14. september 1971. EB/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til helserådets og brannvesenets uttalelser av h.h. vis 18/6.og 8/9.71 som vedlegges i gjenparter. De stillte betingelser må følges.

Det forutsettes at tegningene forövrig er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrolien. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skr. 8-17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (jnr.70/3263)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vestli-Stovner Felt E.	Gnr.99, bnr.19 bl.19	1/1719

Byggherre

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,

Oslo 3.

Ansvarshavende Anmelder:

Ing. Omrud A/S,
Munkedamsveien 59,

Oslo 2.

Dato 11. juli 1973.

KA/GK.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningssjefen
Overingeniør.
Kr. Andersen.

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

Skl. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr nr.) (Adr.-sted)	99/71 Tokerudberget 16-20	Journalnr	81/704
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	13.3.81
Byggherre	Tokerudtoppen Borettsl. v/adv.Sveaas, Haakon VII's gt.9, Oslo 1		
Anmelder	A/S Fjermestad & Co., Mosseveien 146, Oslo 11		

JWK/RJ

Oslo, den 31. mars 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 23.3.81 på kartet.

Det forutsettes av eventuelle eksisterende lufteventiler i fasaden ikke tettes igjen av ny fasadekledning.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

A. Gjeretad.
bem.

Jan W. Kresse.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

A/S Fjermestad & Co.,
Nosseveien 146

OSLO 11

24. juli 1981

Ingeniør Kresse.

JWK/RJ 81/704

Gnr,99,bnr.69 Tokerudberget 16-20-
Fasadeforandring.
Byggherre: Tokerudtoppen Borettslag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.2 samt brev av 8.7.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Nytt treverk må males/beises i samme farge som platekledningen.

Bygningskontrollens eventuelle krav på stedet må følges.

Oslo bygningskontroll

Jan W. Kresse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 III *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tokerudberget 16 - 20	Gnr.99,brr.71	R1/704

Byggherre

Tokerudtoppen BRL
v/adv. Svenas
Haakon VII's gt. 9

OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Arne Hjorth-Eriksen
Arnljot Gellines vei 35

OSLO 6

KV/LJ

Dato
11. november 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SH. C-16. ANDVORD.

enova

Energiattest



Adresse **Tokerudberget 18, 0986 OSLO**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285766**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80898495**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **180**	Bruksenhetsnummer **U0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 780 kWh**



Tokerudberget 18, 0986 OSLO

Detaljering

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

Tokerudberget 18, 0986 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tokerudberget 18

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	1 min 0.1 km
Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	4 min
Coop Extra Stovner	4 min

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

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	4 min
Vitusapotek Stovner	4 min
Stovner Vinmonopol	4 min

SPORT

Tokerudåsen ballbane	1 min
Tokerudberget balløkke	3 min
Stovner Trimsenter	4 min
STOLT Rommen	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

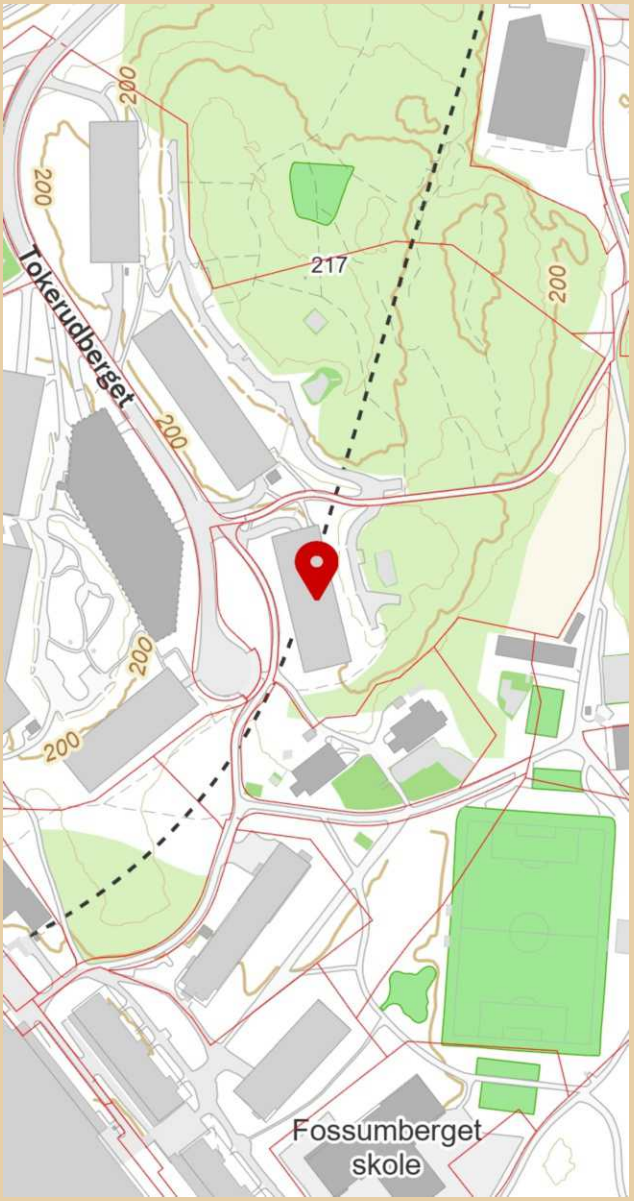
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tokerudberget 18, 0986 Oslo
Gnr. 99, Bnr. 69, Snr. 180, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
