PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

TOKERUDBERGET 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -/sameie

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tokerudberget 8 , 0986 OSLO

OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 69, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²

Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2537 **Eiendomsverdi ref nr:** EA8827

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

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

Leiligheten ligger i underetasje og er fra 1972.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Utvendig bod er oppført med flettverksgitter og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør (2013 if. eier) i tre med 2-lags glass.
Det er yrkraget balkong I støpte konstruksjoner
Blomsterbed rekkverk: 63cm høyt og 80cm bredt
Balkongen ble målt til 14m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene er kledd med tapet og malt strie. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 7mm over en lengde på 2m i stue og kjøkken.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er malte, glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er litt under 1:100 fall, men det er fall mot sluk. Det er oppbrett på membran ved terskel.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant(eldre gjenbrukt), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Håndslukker og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

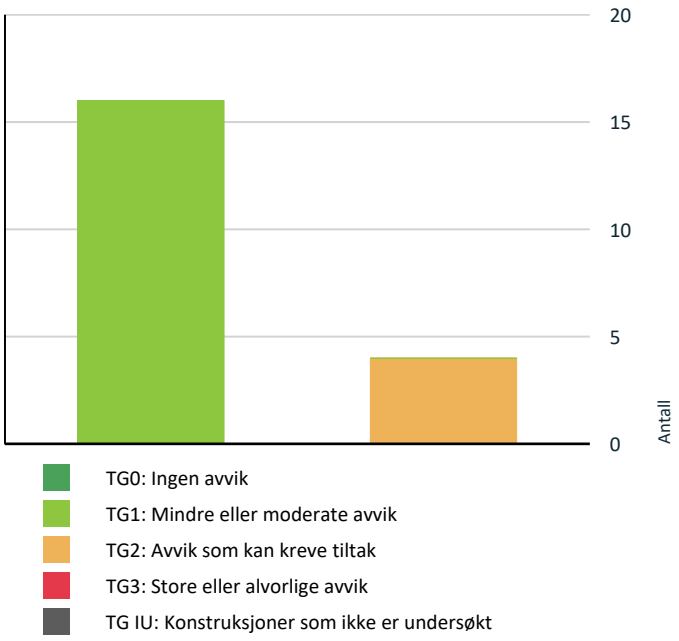
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør (2013 if. eier) i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er yrkraget balkong I støpte konstruksjoner
Blomsterbed rekkverk: 63cm høyt og 80cm bredt
Balkongen ble målt til 14m2.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet og malt strie. Himlingen har malte, glatte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 7mm over en lengde på 2m i stue og kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er litt under 1:100 fall, men det er fall mot sluk. Det er oppbrett på membran ved terskel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant(eldre gjenbrukt), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6%.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har passert over halvparten av forventet levetid. Kjøkkeninnredningen opprettholder sin funksjon

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt, da den har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Over kjøkkeninnredningen er det et avtrekk som inne har avtrekksventil

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det bør monteres avtrekksventil over kjøkkeninnredningen.
• Monter en avtrekksventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Håndslukker og røykvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

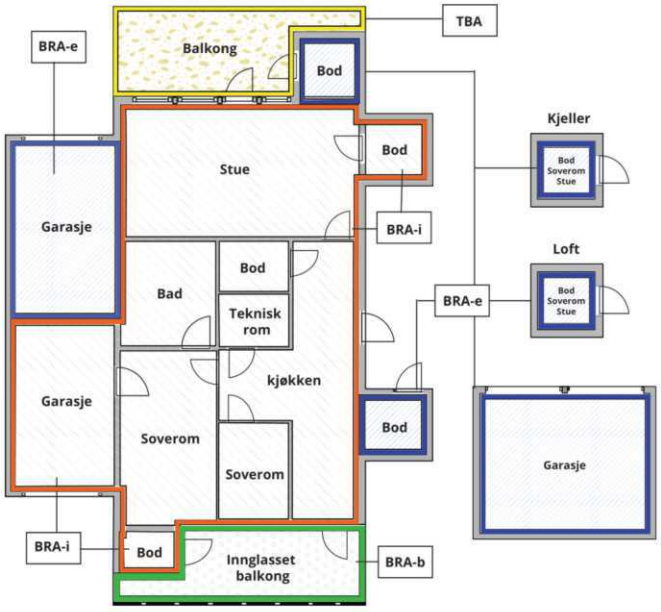
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	85	3		88	14
SUM	**85**	**3**			**14**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 84,5m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,26m.
Takhøyde på bad målt til 2,17m
Utvendig bod er merket med nr. 3U3, og ble målt til 2,6m2.

Balkong ble målt til 14,1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.8.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Catrin Borgerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69		69	40800 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tokerudberget 8

Hjemmelshaver

Borgerud Catrin, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Stovner/Vestli med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, Stovner senter, treningssenter, spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter i Lillomarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med elektriske varmeovner.
Det er varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Eier opplyser om at det for 13 år siden var en vannlekkasje på bad, skaden ble utbedret av forsikringsselskapet.
Servantinnredning på badet ble gjennbrukt.
Badet var nytt i 2013.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.08.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260088
Addresse	Tokerudberget 8		
Postnr.	0986	Sted	OSLO
Selgers navn	Catrin Borgerud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små sprekker i fugen til flisene rundt innbyggingssisternen, sannsynligvis oppstått i forbindelse med lekkasje fra stoppkran. Lekkasjen i stoppkranen utbedret i regi av sameiet i 2025.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidskontrakt og regning fra entrepenør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket ble skiftet i forbindelse med renovering 2013

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler ble lagt, og nye stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel ble installert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidskontrakt og regning fra entrepenør. Se tidligere vedlegg.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag fra kloakkrør i 2013, grunnet tett kommunal kloakk utenfor sameiet. Utbedret av kommunen. Ledet til renovering av våtrom og leilighet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med renovering i 2013 og lekkasje på stoppekran for varmtvann i regi av sameiet i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon på stoppkran kan fås fra sameiet. For renoveringen, se tidligere vedlegg.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer og balkongdør skiftet under renovering i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regninger fra de som utførte arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Alf Brustad, Infratek elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler avdekket

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forekomst av faraomaur i leiligheten og blokka. Utbedret i regi av sameiet mellom november 2025 og mars 2026. Sett spor etter mus i bod i fellesareale.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Sprekk i tak mellom to takplater på kjøkkenet. Oppvaskmaskin på kjøkken fungerer ikke. Markisen på terrassen funger ikke.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Catrin Borgerud*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 11.7.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 99. bnr. 19. Tokerudberget 8 - 10 - 12 - 14.

Journalnr.
70/3264.

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.

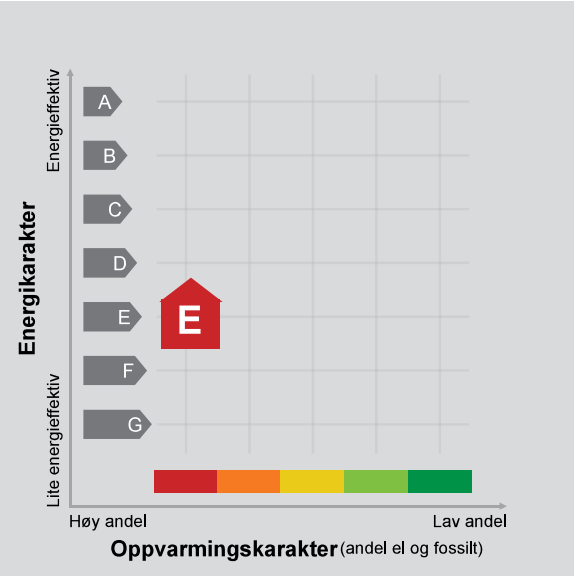
Distriktsingeniør
XXXXXXXX
Overingeniør.
Kr. Andersen.

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 tient

NAL C 15a 4000. ANDVORD. 2594/72. –

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TOKERUDTOPPEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898487
Merkenummer	Energiattest-2025-228263
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 14	80898487	U0301	130	0	
Tokerudberget 10	80898487	U0301	88	0	
Tokerudberget 12	80898487	U0301	109	0	
Tokerudberget 8	80898487	U0303	69	0	
Tokerudberget 12	80898487	U0303	111	0	
Tokerudberget 10	80898487	U0303	90	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	85 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 688 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 352 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 688 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 688 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 688 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260088 . Vår ref.: 5090-1-069 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tokerudtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	983418937
Seksjonseier:	Borgerud, Catrin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	069
Adresse:	Tokerudberget 8, 0986 OSLO
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	99
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	30 675 028,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207734977
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%

Restsaldo	2 590 910,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 218,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	451,00	
Felleskostnader	3 767,00	

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:	444,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 800,-
Annen formue:	41 474,-
Gjeld:	191 495,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362859
Restsaldo:	128 014,33
Kapitalkostnader:	1 060,68
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207734977
Restsaldo:	10 813,52
Kapitalkostnader:	76,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 827,85,-, 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: 22 86 82 06.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Protokoll til årsmøte 2026 for TOKERUDTOPPEN SAMEIE

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Møteleder velges på Årsmøtet.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges på Årsmøtet.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000.

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

7. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i vedtektene

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Endres til:

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endres til:

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NY BESTEMMELSE:

2.4.9. Kortidsutleie (AIRBNB, etc.)

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

NY BESTEMMELSE:

2.7. Sparkesykler

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

NY BESTEMMELSE:

2.8 Videoovervåkning

Videoovervåkning er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Endres til:

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner fremlagte endringer i vedtektene.

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

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

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

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

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

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

• tilfredsstillende belysning (for eksempel sensorstyrt lys)

• forsvarlig adgangskontroll (låsløsninger)

• orden og renhold i kjellerkorridorer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 2.4 (3) i tråd med foreslått ny ordlyd. Det legges til grunn at styret iverksetter nødvendige tiltak for å sikre forsvarlig og trygg bruk av kjellerarealene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 34 stemmer for forslaget**

9. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i husordensregler

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

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

A. GENERELT

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

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

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

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

B. LEILIGHETENE - RO, VEDLIKEHOLD M.V.

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

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

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

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

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

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

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

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

C. FORSIKRING OG SIKKERHET

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

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

2. Sikkerhetsforskrifter

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

D. LUFTING OG OPPVARMING

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

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

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

E. BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

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

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

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

F. FELLESOMRÅDER (OPPGANG, KJELLER OG BODER)

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

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

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

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

5. Postkasser og ringetablå skal være korrekt merket.

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

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

G. SØPPELANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

H. GARASJER OG PARKERING

1. De fleste seksjoner har garasjeplass under blokkene.

2. Garasjeporter og dører skal holdes lukket.

3. Garasjeanleggene skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

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

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

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

7. All røyking i garasjeanleggene er forbudt.

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

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

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

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

I. GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

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

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

3. Stikkveiene er for fotgjengere.

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

5. Sykling på gressplener er forbudt.

J. DYREHOLD

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

2. Det er båndtvang hele året på sameiets område.

3. Eier plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer.

4. Dyr skal ikke oppholde seg på lekeplasser.

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

K. UTLEIE

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

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

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

L. LEKEPLASSER

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

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

M. ELEKTRISKE SPARKESYKLER

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

(1) Private:

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

b) Skal oppbevares i egen seksjon.

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

(2) Leide:

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

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

c) Lading i fellesarealer er forbudt.

(3) Håndheving, kostnader og ansvar:

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

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

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

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

N. TILLFLUKTSROM

Sameiet har tilfluktsrom under midtblokka.

O. VEDTEKTENE GÅR FORAN

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

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

10. Forslag til Årsmøte fra styret/komprimatorbil

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Vedtatt. Forslag 1 fikk24 stemmer**

11. Forslag til Årsmøte fra styret/søppel i fellesrommene

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget trukket**

Følgende forslag var til avstemning:

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

Forslag til vedtak 2:

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

12. Forslag til Årsmøte fra Olga Dilen TB 20

Fremmet av: Olga Dilen, seksjonsnummer 203

Hei,

Jeg har forslag til generalforsamling. :

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

Begrunnelse

1. Markedet for intern utleie er svært begrenset

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

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

2. Interne leietakere tilbyr ofte kun å dekke felleskostnaden

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

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

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

3. Tom garasjeplass er dårlig ressursbruk

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

Å åpne for eksterne leietakere vil bidra til:

- bedre utnyttelse av garasjeanlegget

- økt aktivitet og trygghet i garasjen

- mindre risiko for at plasser står tomme over tid

4. Eierstyring og eiendomsrett

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

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

- leietaker registreres

- styret har oversikt

- ordensregler følges

Dette kan enkelt reguleres gjennom rutiner som allerede finnes.

5. Andre sameier i Oslo tillater ekstern utleie

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

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

6. Ingen negative konsekvenser for beboerne

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

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

Oppsummering

Å åpne for ekstern utleie av garasjeplasser vil:

- gi eierne mulighet til å oppnå markedspris

- redusere antall tomme plasser og mer order inne garasjeplass.

- være i tråd med normal praksis i andre sameier

- ikke skape ulemper for beboerne

- sikre mer fleksibel og rettferdig bruk av private eiendeler

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

Takk for svaret

Kind Regards / Med vennlig hilsen

Olga Dilen

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

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

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

Fremmet av: Liv Håkonsen, seksjonsnummer 31

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

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

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

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

Mvh
Liv Håkonsen"

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
David Artaud

Følgende stilte til valg:
David Artaud
Liv Håkonsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Siv Anita Larsen
Tone Wang

Siv Anita 46 stemmer
Per 45 stemmer
Tone 86 stemmer

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Behrens Jørgensen
Andrei Sokolovskij

Per 75
Andrei 60
Inger 37

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

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.**

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 a˚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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i vedtektene
8. Forslag til Årsmøte fra styret/endring av vedtektene § 2.4 (3)
9. Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i husordensregler
10. Forslag til Årsmøte fra styret/komprimatorbil
11. Forslag til Årsmøte fra styret/søppel i fellesrommene
12. Forslag til Årsmøte fra Olga Dilen TB 20
13. Forslag til Årsmøte i Tokerudtoppens Sameie 26.mai 2026 fra Liv Håkonsen TB 4
14. Valg av tillitsvalgte

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.

Styrets innstilling
Møteleder velges på Årsmøtet.

Forslag til vedtak
Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges på Årsmøtet.

Forslag til vedtak
Morten Mørk og Terje Benjamin er valgt.

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 2025.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.

Sak 7

Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Endres til:

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endres til:

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

NY BESTEMMELSE:

2.4.9. Kortidsutleie (AIRBNB, etc.)

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

NY BESTEMMELSE:

2.7. Sparkesykler

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

NY BESTEMMELSE:

2.8 Videoovervåkning

Videoovervåkning er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Endres til:

8.3. Styremøter

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner fremlagte endringer i vedtektene.

Sak 8

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

- tilfredsstillende belysning (for eksempel sensorstyrt lys)
- forsvarlig adgangskontroll (låsløsninger)
- orden og renhold i kjellerkorridorer
- kameraovervåkning vurderes og skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag til Årsmøte fra styret/endringer i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

A. GENERELT

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

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

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

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

B. LEILIGHETENE - RO, VEDLIKEHOLD M.V.

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

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

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

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

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

6. Ved oppussing eller rehabilitering er det seksjonseiersanssvar å undersøke om tiltaket er søknadspliktig ved å kontakte Plan- og bygningsetaten og eventuelt innhente godkjennelse før igangsetting. Seksjonseier må også innhente nødvendig informasjon og gjøre eventuelle forundersøkelser før arbeidet starter. Arbeid skal

utføres fagmessig og dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Styret kan kontaktes for råd og veiledning.

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

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

C. FORSIKRING OG SIKKERHET

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

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

2. Sikkerhetsforskrifter

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

D. LUFTING OG OPPVARMING

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

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

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

E. BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

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

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

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

F. FELLESOMRÅDER (OPPGANG, KJELLER OG BODER)

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

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

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

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

5. Postkasser og ringetablå skal være korrekt merket.

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

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

G. SØPPELANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

H. GARASJER OG PARKERING

1. De fleste seksjoner har garasjeplass under blokkene.

2. Garasjeporter og dører skal holdes lukket.

3. Garasjeanleggene skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

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

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

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

7. All røyking i garasjeanleggene er forbudt.

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

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

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

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

I. GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

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

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

3. Stikkveiene er for fotgjengere.

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

5. Sykling på gressplener er forbudt.

J. DYREHOLD

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

2. Det er båndtvang hele året på sameiets område.

3. Eier plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer.

4. Dyr skal ikke oppholde seg på lekeplasser.

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

K. UTLEIE

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

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

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

L. LEKEPLASSER

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

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

M. ELEKTRISKE SPARKESYKLER

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

(1) Private:

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

b) Skal oppbevares i egen seksjon.

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

(2) Leide:

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

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

c) Lading i fellesarealer er forbudt.

(3) Håndheving, kostnader og ansvar:

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

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

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

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

N. TILLFLUKTSROM

Sameiet har tilfluktsrom under midtblokka.

O. VEDTEKTENE GÅR FORAN

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

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner fremlagte endringer i husordensreglene.

Sak 10

Forslag til Årsmøte fra styret/komprimatorbil

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 11

Forslag til Årsmøte fra styret/søppel i fellesrommene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Styret bestiller fjerning av søppel på fellesskapets regning etter behov.

Sak 12

Forslag til Årsmøte fra Olga Dilen TB 20

Forslag fremmet av:
Olga Dilen, seksjonsnummer 203

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg har forslag til generalforsamling. :

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

Begrunnelse

1. Markedet for intern utleie er svært begrenset

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

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

2. Interne leietakere tilbyr ofte kun å dekke felleskostnaden

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

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

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

3. Tom garasjeplass er dårlig ressursbruk

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

Å åpne for eksterne leietakere vil bidra til:

- bedre utnyttelse av garasjeanlegget

- økt aktivitet og trygghet i garasjen

- mindre risiko for at plasser står tomme over tid

4. Eierstyring og eiendomsrett

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

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

- leietaker registreres

- styret har oversikt

- ordensregler følges

Dette kan enkelt reguleres gjennom rutiner som allerede finnes.

5. Andre sameier i Oslo tillater ekstern utleie

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

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

6. Ingen negative konsekvenser for beboerne

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

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

Oppsummering

Å åpne for ekstern utleie av garasjeplasser vil:

- gi eierne mulighet til å oppnå markedspris

- redusere antall tomme plasser og mer order inne garasjeplass.

- være i tråd med normal praksis i andre sameier

- ikke skape ulemper for beboerne

- sikre mer fleksibel og rettferdig bruk av private eiendeler

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

Takk for svaret

Kind Regards / Med vennlig hilsen

Olga Dilen

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget. Dette er også i strid med husordensregler. Styret mener at kun de som bor i Tokerudtoppen sameie kan leie p-plass i sameiet. Av sikkerhetsgrunner er styret i mot at folk som ikke bor i

sameiet skal ha tilgang til våre garasjer. For øvrig er det sannsynlig at nøkler som vil bli gitt til slike leietakere, også vil kunne brukes i inngangsdøren til den respektive oppgangen. styrets anbefaling er å nedstemme forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

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

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, seksjonsnummer 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til tross for min erfaring med behandling av forslag og manglende oppfølging og effektuering av årsmøtevedtak, fremmer jeg til tross for erfaring nok et forslag som omhandler Garasjehuset! Hele « elendigheten» startet under Alf-Erik Vollens tid som styreleder! Da han og hans styre ikke fikk gjennomslag for sine planer og anbefalinger av Sameiets Årsmøte, om å rive og bygge nytt 3 etg. Garasjehus til 70-100 millioner kroner, startet han og hans « venner» en «kampanje» for å få tilslutning til sitt forslag! Beslutningene på Tokerudtoppen Sameiets årsmøter har vært « rehablitering» av Garasjehuset! Det ble også fremmet forslag fra oss til E-feltsutvalget om dette i 2008, der spesielt Tokeruåsens daværende leder avviste og trenerte forslaget, som jo ikke var forenlig med hans ønske om å bygge nytt Garasjehus med 3 etg. Etter seksjonering av de 3 borettslagene på E-feltet til eierseksjonssameier, ble Garasjehuset fellesareale for 633 seksjonseiere i de 3 eierseksjonssameiene i Tokerudberget ! Da Vollens strategi og trusler ikke førte frem, ble det bestilt og kjøpt juridiske betenkninger for å underbygge en legitim tilslutning til forslaget om nybygg! Her startertrolig de ansvarlige å betrakte de tre eierseksjonssameiene som « selskap og rettssubjekt), mulig med grunnlaget i den utgiftsfordelingen som etter seksjoneringene i 83/84 ble videreført med lik økonomisk belastning per boligsameie! Da de ikke fikk alle Årsmøtenes tilslutning til planene om nybygg, fremmet de påstand (med bakgrunn i en juridisk betenkning) om at det var tilstrekkelig med 2/3 tilslutning for å gå videre med Samspillsavtalen med Selvaag Prosjekt (en avtale som hadde som krav om 100% tilslutning for iverksetting av avtalen). I håp om å kunne « tvinge» Tokerudtoppens seksjonseiere inn i en aksept til forslaget om nybygg, besluttet styreledere å stenge garasjehuset for parkering! Stenging av 2.etg. var enkelt for der var det satt inn port ved innkjøringen, som lett kunne «plomberes»! Vanskeligere var det å få stengt 1 etg.-som siden 1972 ble tildelt Tokerudtoppen å disponere og der det også de senere år ble etablert et åpent område for gjesteparkering mot betaling. Stengingen forårsaket « konflikter» mellom Tokerudtoppens seksjonseiere og venner av Tokerudåsens styreleder! Denne konflikten endte opp i en ny bestilling om sikkerheten for parkering i 1.etg, og som ble fremlagt for dommstolen med krav om stenging! Domstolen (dommer i Oslo Tingrett) la rapporten til grunn og besluttet at garasjen ble stengt for Tokerudtoppen Sameie, med en Midlertidig Forføyning! Slik står den saken fortsatt, fordi det ikke er blitt tatt noe initiativ for å få den midlertidige forføyningens grunnlag prøvet og fjernet! Lars Kristiansen tidl styreleder gjorde flere forsøkte på å ivareta seksjonseiernes interesser i denne saken, bl.annet iverksette en rehab. av 1.etg, som ble stoppet av styrelederne i Åsen og Lia, som nevnt gikk til domstolen med krav om stenging! År har passert siden den gang,- Parkeringshuset er fortsatt stengt, Tokerudåsen og Tokerudlia har sammen med Selvaag Prosjekt – som på bestilling,(fra et selvoppnevnt garasjestyre med Adv Engelstad som selvoppnevnt «styreleder») har gjort et-

prosjekteringsarbeid med nybygg for millioner av kroner betalt fra Garasjehusets felleskonto! Garasjehusets felleskonto ble etablert i 2013, da Årsmøtene ga tilslutning til at alle leieinntekter og automatinntekter for parkering i huset skulle settes inn på Garasjehusets konto, til bruk for drift og vedlikehold! Garasjehusets konto ble forvaltet av Tokerudåsen Boligsameie som en driftskonto 2. Fra denne kontoen har det ikke vært levert revidert regnskap på mange år, ei heller er det blitt fremlagt regnskap over det som er bestilt og betalt til Selvaag Prosjekt! I 2022/2023 var kontoen helt tom, alle oppsparte midler fra 2013 var brukt opp på styrehonorarer, til prosjektleder honorarer og betaling for diverse prosjekteringsarbeid! Ingen ting fra denne « aktiviteten og pengebruk» er blitt fremlagt for seksjonseierne! Trolig for å dekke over sitt « utroskap» har de ansvarlige forsøkt seg med nok en « finte», som de nesten klarte å få gjennomført- forsøket med å etablere et Garasjesameie med 3 eiere! At ansvarlige styreledere og advokater ikke har kunnskap om et eierseksjonssameiets status, er skremmende! Enda mer skremmende er om de ansvarlige styrelederne trolig forsøkte seg på å få etablert en « ny rettsorden» med bevist svindel! Det er noen som må stå til ansvar for urettmessige å ha brukt 633 seksjonseieres penger! At kassa er tom og at alt nå synes å være satt i « stå» er et god bevis for det « uredelige» spillet som her har funnet sted! Hvor står vi nå? Vi er uten p-plasser til seksjonseiere/beboere, vi er uten gjesteparkeringsplasser og vi er uten våre oppsparte midler! PBEs vedtak – om bygge og rive tillatelse er utgått, Når alt nå er gått i stå, og de ansvarlige for elendigheten fortsetter med sine iherdige forsøk på å få finansiert sitt « eget behov» viser det med all tydelighet at det ikke er seksjonseiernes interesser de setter høyest! Videre vises det også at vi i Tokerudtoppen har et styre som ikke er villig til å etablere midlertidige P-plasser, ref tidligere sak fra undertegnede, men lar folk (spesielt de eldre) heller sitte uten å kunne få besøk av sin familie og venner! For å få saken på rett spor og mulig få løst seksjonseiernes parkeringsbehov foreslår jeg følgende som et første skritt. Forslag til vedtak: Tokerudtoppen Sameie bestiller en ny tilstandsrapport for 1.etasje med hovedvekt på sikkerhet, samt en klar oversikt over hvilke tiltak som må gjøres for å få opphevet den «Midlertidige Forføyning» som er grunnlaget for stengt Parkeringshus

Forslag til vedtak

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

---

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

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

Mvh
Liv Håkonsen"

Innstilling

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

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

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

Roller og kandidater

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

- David Artaud

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

- Per Behrens Jørgensen
- Siv Anita Larsen
- Tone Wang

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

- Per Behrens Jørgensen
- Siv Anita Larsen
- Tone Wang

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden fra 20.5.2025. til 26.5.2026.

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

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

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

Vedlikehold og HMS:

Styret har prioritert sikkerhet og vedlikehold høyt i denne perioden.

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

Ventilasjon: det ble foretatt bytte av to ventilasjonsvifter.

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

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

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

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

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

Sikkerhet og bomiljø:

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

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

Utfordringer og forsikringssaker:

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

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

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

Pågående prosjekter:

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

Informasjon:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3M4D-3IIGH-Y7HEF-TAMUN-58/CS-DWSLJ

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983418937, KLIENTNR. 5090

RESULTATREGNSKAP

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

TOKERUDTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 983418937, KLIENTNR. 5090

BALANSE

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

Oslo, 19.03.2026
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/

Tom James Wahlgren /s/

Per Behrens Jørgensen /s/

Mohammad Z. Abbas Aslam /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger HW4233 Tysse		
Tilgang 2022	18 000	
Avskrevet tidligere	-11 019	
Avskrevet i år	-3 525	
		3 456
Kameraovervåkningsanlegg 18 stk		
Tilgang 2025	337 562	
Avskrevet i år	-5 076	
		332 486
Gressklipper		
Tilgang 2020	75 125	
Askrevet tidligere	-73 613	
Avskrevet i år	-1 512	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**335 942**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 113**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 24.4.2018, sist endret på årsmøtet 26.05.2026. Nye husordensregler erstatter regler sist revidert i 2011.

A. GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og inneholder regler som skal sikre forsvarlig drift av sameiet samt hindre unødvendige skader og kostnader.
2. Beboerne plikter til enhver tid å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende.
3. Styret, eller den styret gir fullmakt, skal påse at husordensreglene overholdes.
4. Brudd på reglene skal i første omgang søkes løst mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, behandles saken etter skriftlig henvendelse til styret. Naboklager skal forelegges den innklagede før styret fatter vedtak.

B. LEILIGHETENE - RO, VEDLIKEHOLD M.V.

1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. På søn- og helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og 09:00.
2. Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager. På hverdager er dette kun tillatt mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom kl.10:00 og 18:00
3. Ved arbeid som varer over flere dager skal naboer varsles på forhånd med oppslag i oppgangen.
4. Musikkundervisning kan bare finne sted etter særskilt avtale med naboer og styret.
5. Kun toalettpapir og toalettavfall skal kastes i WC. Andre gjenstander eller avfall må ikke kastes i WC eller andre avløp, da dette kan føre til tette rør går tett og betydelige kostnader.
6. Ved oppussing eller rehabilitering er det seksjonseiersanssvar å undersøke om tiltaket er søknadspliktig ved å kontakte Plan- og bygningsetaten og eventuelt innhente godkjennelse før igangsetting. Seksjonseier må også innhente nødvendig informasjon og gjøre eventuelle forundersøkelser før arbeidet starter. Arbeid skal utføres fagmessig og dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Styret kan kontaktes for råd og veiledning.
7. Endringer som påvirker bebyggelsens utseende (f. eks. endring av vinduer, maling i andre farger, antenner eller skilt) krever styrets skriftlige godkjenning. Det er ikke tillat å gjøre forandringer på kasse under terrasse. Inngrep i byggets bærende konstruksjoner er forbudt. Det er heller ikke tillatt med boring eller hulltaking i nedfelte underterrasser (kasser under naboens terrasse). Ved brudd kan styret kreve tilbakeføring for seksjonseiers regning og risiko. Det må heller ikke foretas endringer eller tiltak som kan medføre ulempe for naboer eller øvrige beboere.

C. FORSIKRING OG SIKKERHET

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

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

2. Sikkerhetsforskrifter

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

D. LUFTING OG OPPVARMING

1. Lufting bør skje ved å åpne vinduer helt i korte perioder, gjerne med gjennomtrekk. Ventiler skal holdes åpne for å unngå fukt- og soppskader.
2. Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, også ved fravær.
3. Ventilene i ventilasjonssjakten skal holdes rene. Det er forbudt å montere egne elektriske vifter inn i ventilasjonssjakten, da dette forstyrrer luftstrømmen til takviftene.

E. BALKONGER OG TERRASSER

1. Beplantning på terrasser er den enkelte beboers ansvar, og planter skal ikke henge slik at det medfører nedfall til naboer. Det er forbudt å kaste snus, sigarettsneiper eller søppel fra balkonger og terrasser.
2. Balkonger og terrasser skal holdes rene, fri for snø og søppel, og skal ikke benyttes som lagerplass.
3. Ved klestørking og lufting av tøy skal dette henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan.
4. Grilling med gass eller elektrisk grill er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.
5. Renner og avløpsrør skal holdes rene for å unngå tilstopping.
6. Mating av fugler på/fra balkonger og terrasser er forbudt.

F. FELLESOMRÅDER (OPPGANG, KJELLER OG BODER)

1. Inngangsdørene skal alltid holdes lukket og låst. Beboer skal kun slippe inn personer man selv har til hensikt å slippe inn i egen bolig.
2. Barnevogner og nødvendig hjelpemiddelutstyr for bevegelseshemmede kan plasseres på anvist plass i oppgangen. Det er ikke tillatt å sette sykler eller annet utstyr i oppgangene.
3. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme.
4. Røyking i oppganger, fellesboder og øvrige innvendige fellesområdet er forbudt.
5. Postkasser og ringetablå skal være korrekt merket.
6. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene eller i øvrige innvendige fellesområder.
7. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger. Brannfarlige, illeluktende stoffer og kjemikalier skal ikke lagres i bodene. Bodene skal ikke være tildekket for å hindre innsyn.

G. SØPPELANLEGG

1. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelbrønnene.
2. Poser må ikke være så store at de setter seg fast i søppelbrønnene.
3. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelbrønnene.
4. Større gjenstander må den enkelte selv sørge for bortkjøring av.
5. Styret kan fjerne søppel plassert i strid med reglene for eiers regning og risiko.
6. Papp, papir og drikkekartonger skal ikke pakkes inn, men kastes i søppelbrønnen beregnet for papp og papir.
7. Glass og metall som har inneholdt mat/drikke kastes i egen container. Følgende skal ikke kastes i glasscontainer: drikkeglass, speil, vindusglass, bildeglass, keramikk, porselen, kjeler og stekepanner. Slike gjenstander skal leveres til godkjent mottak.
8. Elektrisk avfall (EE-avfall), herunder elektriske apparater, ledninger, lamper, lyspærer, lysstoffrør og batterier av alle typer, skal ikke kastes i sameiets søppelbrønnene. Slike gjenstander skal leveres til godkjent mottak.

H. GARASJER OG PARKERING

1. De fleste seksjoner har garasjeplass under blokkene.
2. Garasjeporter og dører skal holdes lukket.
3. Garasjeanleggene skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.
4. Bygningsmyndighetene har bestemt at beboernes biler skal parkeres i garasje. Parkering på sameiets uteområder er forbudt og kan medføre kontrollavgift og borttauing. Sameiet benytter parkeringsselskap som håndhever bestemmelsene.
5. Kun dekk, takbokser og takstativ kan lagres på garasjeplassen. Oppbevaring av andre ting er ikke tillatt.
6. Ladding av elbil/hybrid skal kun skje via sameiets ladeanlegg. Bruk av skjøteledning er forbudt.
7. All røyking i garasjeanleggene er forbudt.

8. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.
9. Det er kun biler/MC som skal parkeres i garasjen.
10. Parkering på sameiets uteområder er forbudt og håndheves av et parkeringsselskap.
11. Ved behov for korttidsparkering utover gjeldende regler skal det rettes henvendelse til styret. Henvendelsen skal opplyse om hvem kjøretøyet tilhører, tidsrommet parkeringen gjelder for, samt bilens registreringsnummer.

I. GRØNTANLEGG OG GANGVEIER

1. Lek og aktiviteter må ikke være til sjenanse eller påføre eiendommen skade.
2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres dugnad for opprydding av fellesarealer. Beboerne oppfordres til å delta.
3. Stikkveiene er for fotgjengere.
4. Kjøring på stikkveier er kun tillat for nødvendig transport i lav hastighet, da barn leker i området.Tomgangskjøring er strengt forbudt.
5. Sykling på gressplener er forbudt.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse.
2. Det er båndtvang hele året på sameiets område.
3. Eier plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer.
4. Dyr skal ikke oppholde seg på lekeplasser.
5. Styret kan nekte dyrehold dersom reglene gjentatte ganger brytes.

K. UTLEIE

1. Seksjonseier som leier ut skal registrere leietaker hos styret med navn og antall personer i husstanden.
2. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.
3. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med boligselskapets vedtekter og husordensregler, og sørge for at de blir etterfulgt. Utleien skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Styret skal til enhver tid ha informasjon om hvem som leier leiligheten. Dette er nødvendig for å ha oversikt over beboere i tilfelle brann, samt ved behov for tilgang til boligen i forbindelse med inspeksjoner, vedlikeholdsarbeid eller befaringer.

L. LEKEPLASSER

1. Lekeplassen ved Tokerudberget 12–14 og Bocciabane er fellesareal. De skal brukes på en trygg og hensynsfull måte. Det er ikke lov å røyke på sameiets lekeplasser.
2. Det er ikke tillatt med lek eller støyende aktivitet på disse områdene etter kl. 22:00.

M. ELEKTRISKE SPARKESYKLER

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

(1) Private:

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

b) Skal oppbevares i egen seksjon.

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

(2) Leide:

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

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

c) Lading i fellesarealer er forbudt.

(3) Håndheving, kostnader og ansvar:

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

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

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

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

N. TILLFLUKTSROM

Sameiet har tilfluktsrom under midtblokka.

O. VEDTEKTENE GÅR FORAN

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

To styremedlemmer bekrefter at dette er sameiets husordensregier.

Alf-=rik Vollen, styreleder

Vivi Saghaug, nestleder

VEDTEKTER
FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE Org. nr. 983 418 937

Vedtatt i årsmøte den 26. mai 2026.

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

2.7. Sparkesykler

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

2.8. Videoovervåkning

(1) Videoovervåkning er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.25

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

5.8. Spesialregler for bestemte bygningstiltak vedtatt av Sameiermøter.

5.8.1. Påbygget på kjøkkensiden utenfor seksjon nr. 168

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

5.8.2. Etablering av boder på kjøkkensiden/stuesiden

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

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

5.8.3. Etablering av plattinger på kjøkkensiden/stueside

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

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

5.8.4. Innglassing av terrasse

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. FORSIKRING

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

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

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

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

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

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

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

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

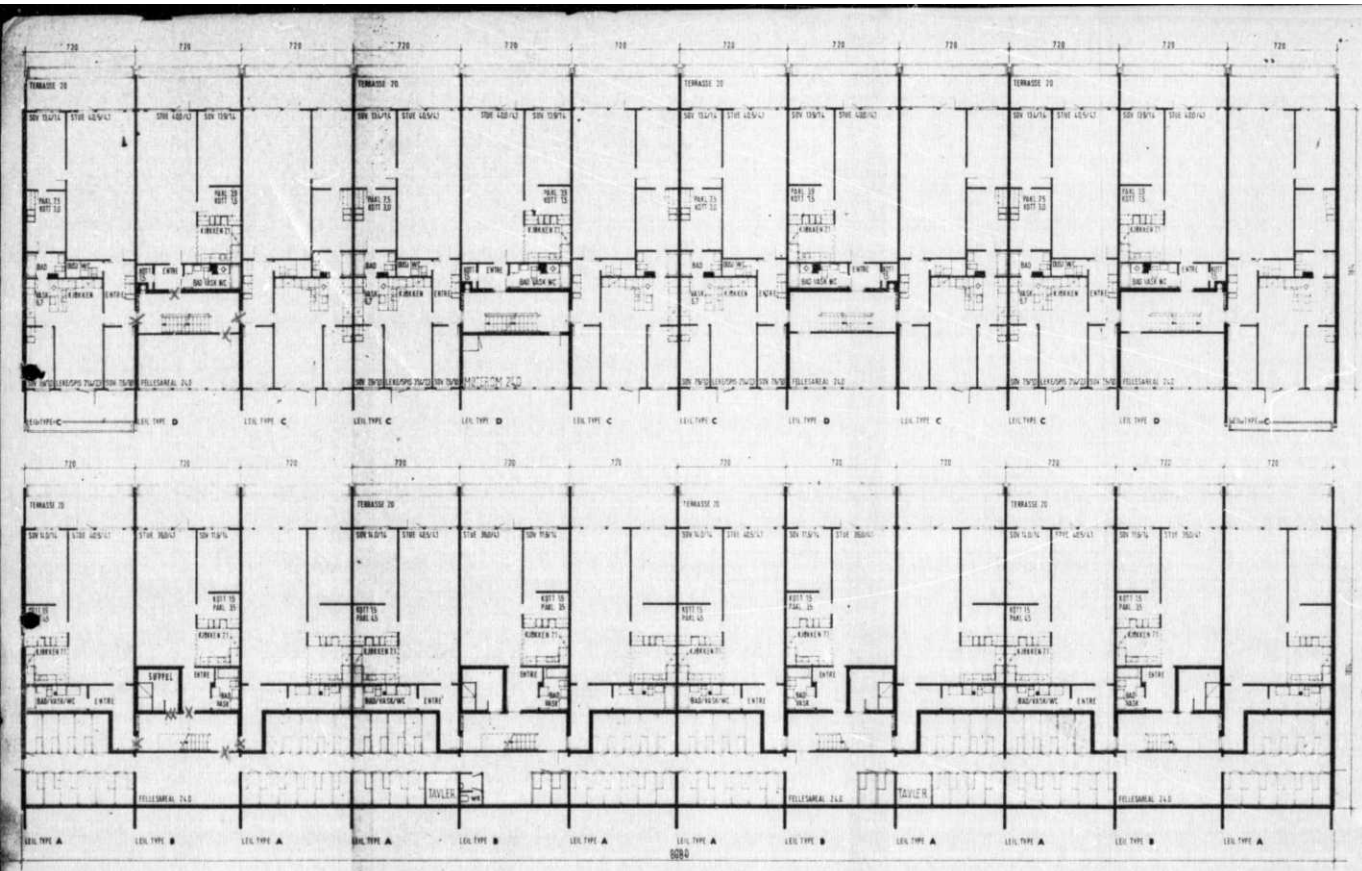
(4) E-feltet har en driftskomité bestående av minimum 2 representanter fra hvert av sameienes styrer.

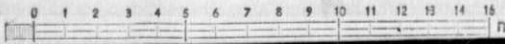
13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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





NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 15 FEB 1973

2.U.ET

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 DES 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 26 OKT 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - OKT 1972

3.U.ET

8

VESTLI - TOKERUD
FELT E BLOKK 20

PB 53 G

2.U.ETASJE
3.U.ETASJE

2 A

1:200

A/S SELVAAGBYGG

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~~

~~og er~~ tils.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: MM.

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.

1000. 25941/72. ANDVORD

Advokat A. Svedas
Hakon VII gt. 9

Avskriftens riktighet bekreftes

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Anna Löfdal
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538166
Deres ref: 9412239

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 99, BNR. 69.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 99, bnr. 69.

GNR. 99 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

40839 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

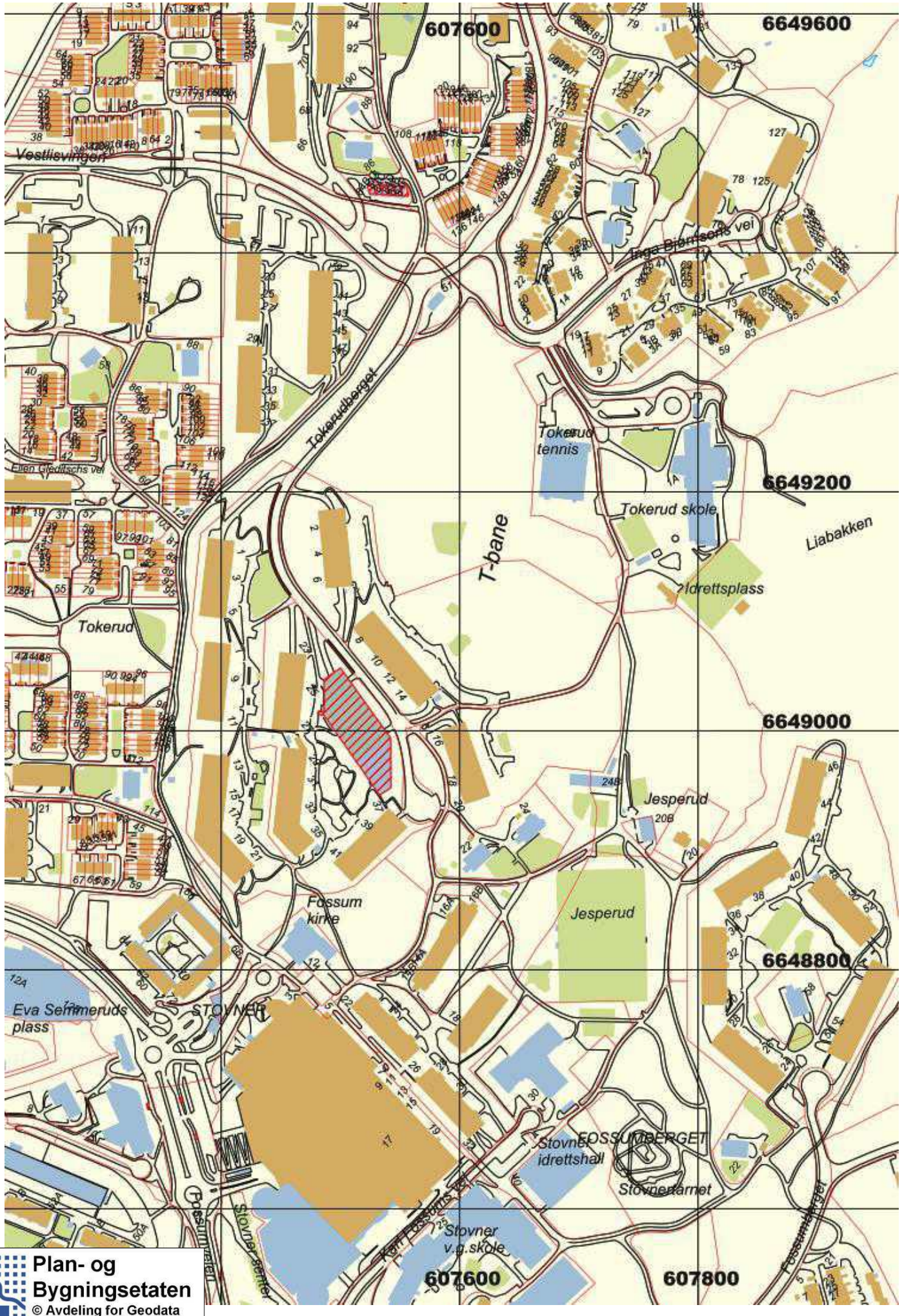
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

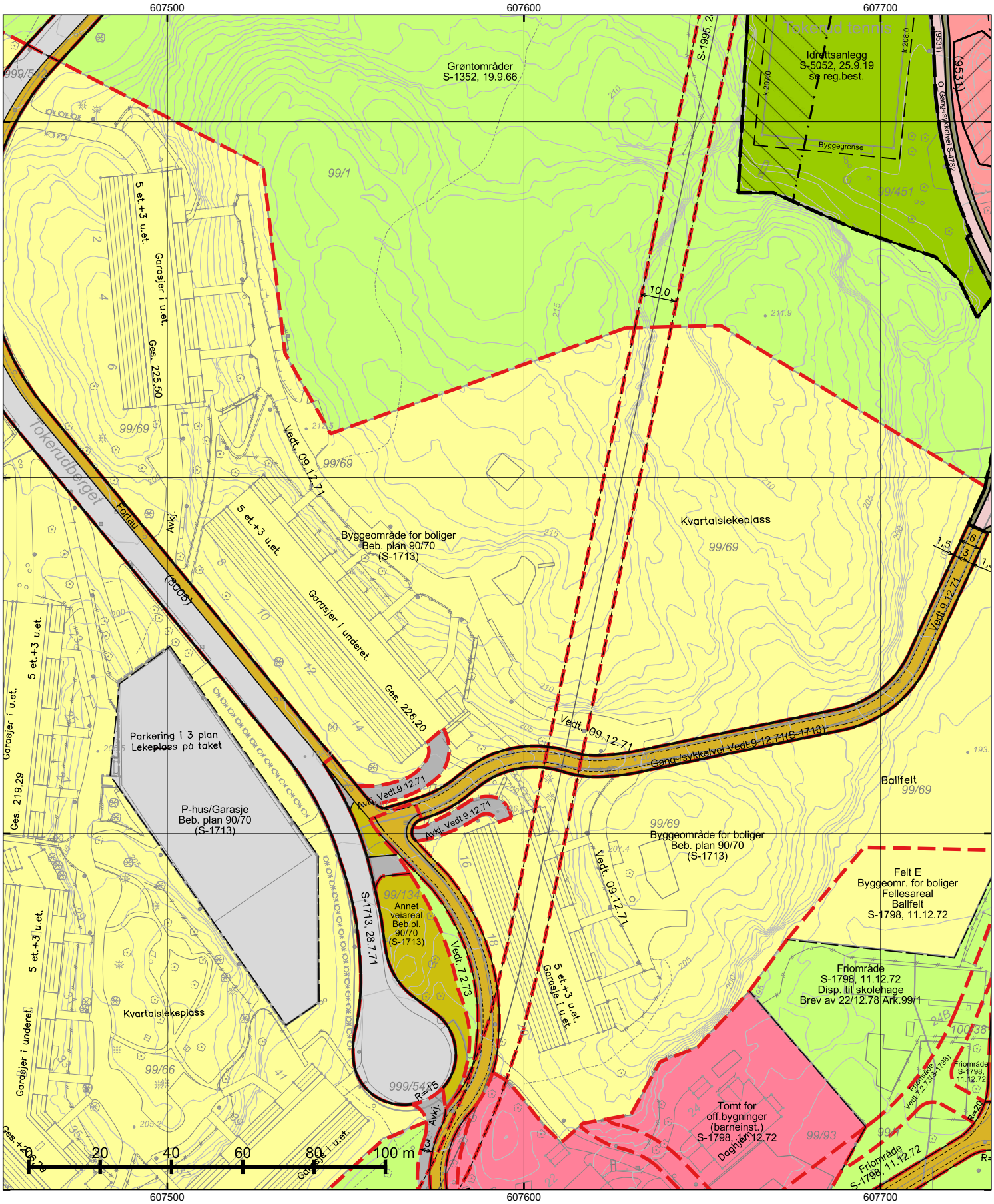
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

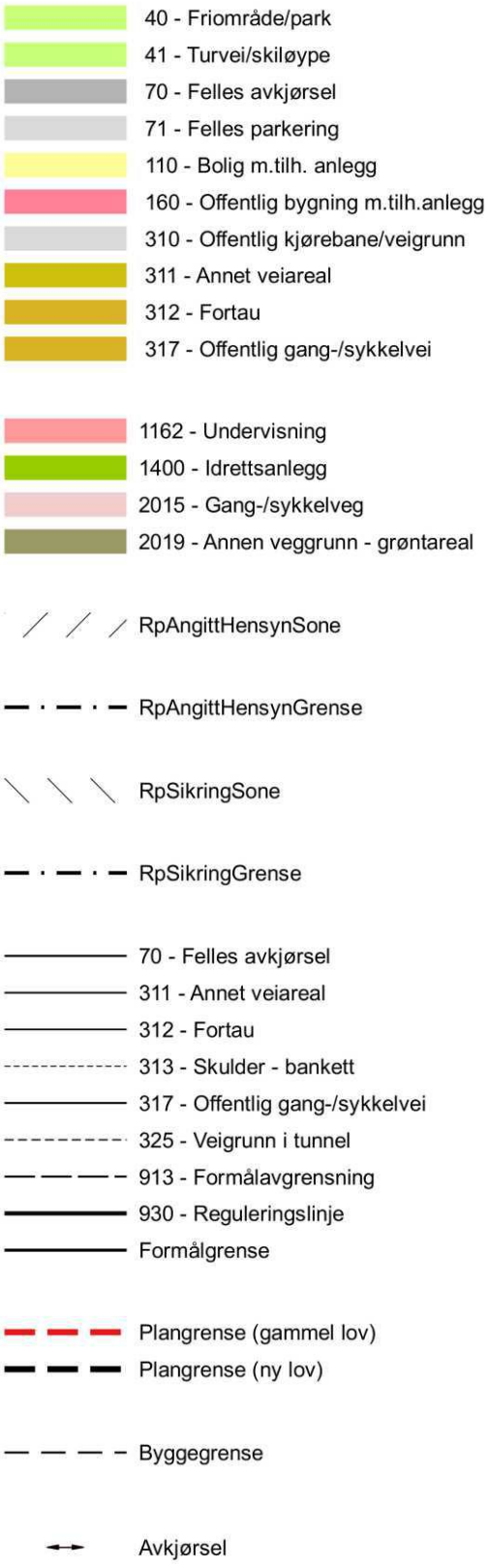
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

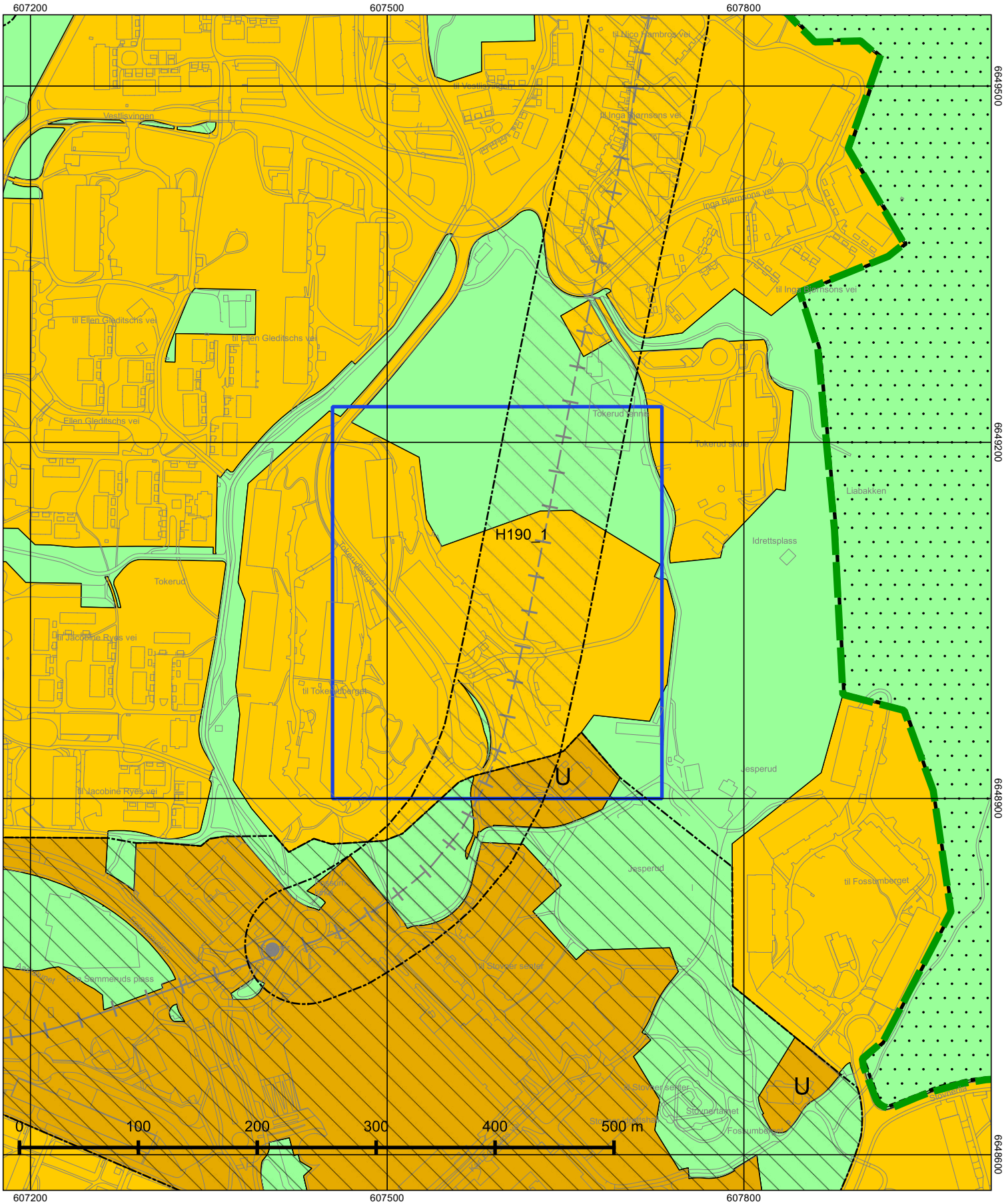
PlottID/Best.nr: 161790/ 86538166
Adresse: Tokerudberget 8
Gnr/Bnr: 99/69
Deres ref.:
Kommentar:

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: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161790/86538166
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

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

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

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.

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

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-1713

Endret reguleringsplan for deler av feltene BN, ES, C og E med byggeområder for boliger, tomt for offentlige bygninger, friområde, trafikkområde m.v., Stovneområdet.

S-1713 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.07.1971
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197101281
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se seg.best. S-1352
Knytning(er) mot andre planer: V070273, 32469, V091271, 9070, V230372N4

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

Tokerudberget 8

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

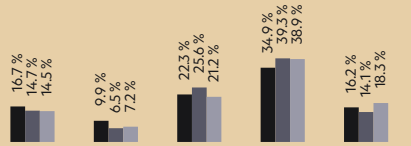
BARNEHAGER

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	7 min
Coop Extra Stovner	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestlisletta/Tokerudberge	2.822	1 091
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Tokerudberget balløkke	2 min
Tokerudåsen ballbane	4 min
Stovner Trimsenter	7 min
STOLT Rommen	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

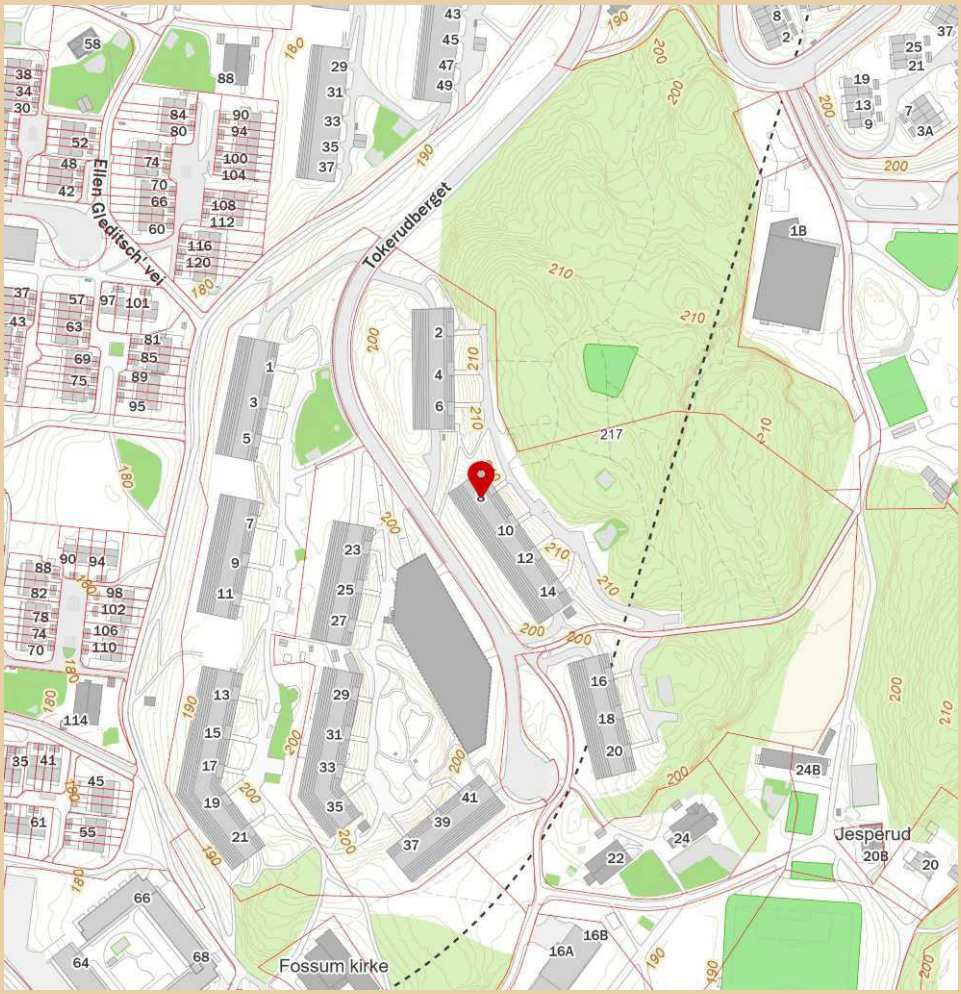
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Tokerudberget 8

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	7 min
Coop Extra Stovner	7 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	7 min
Vitusapotek Stovner	7 min
Stovner Vinmonopol	7 min

SPORT

Tokerudberget balløkke	2 min
Tokerudåsen ballbane	4 min
Stovner Trimsenter	7 min
STOLT Rommen	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

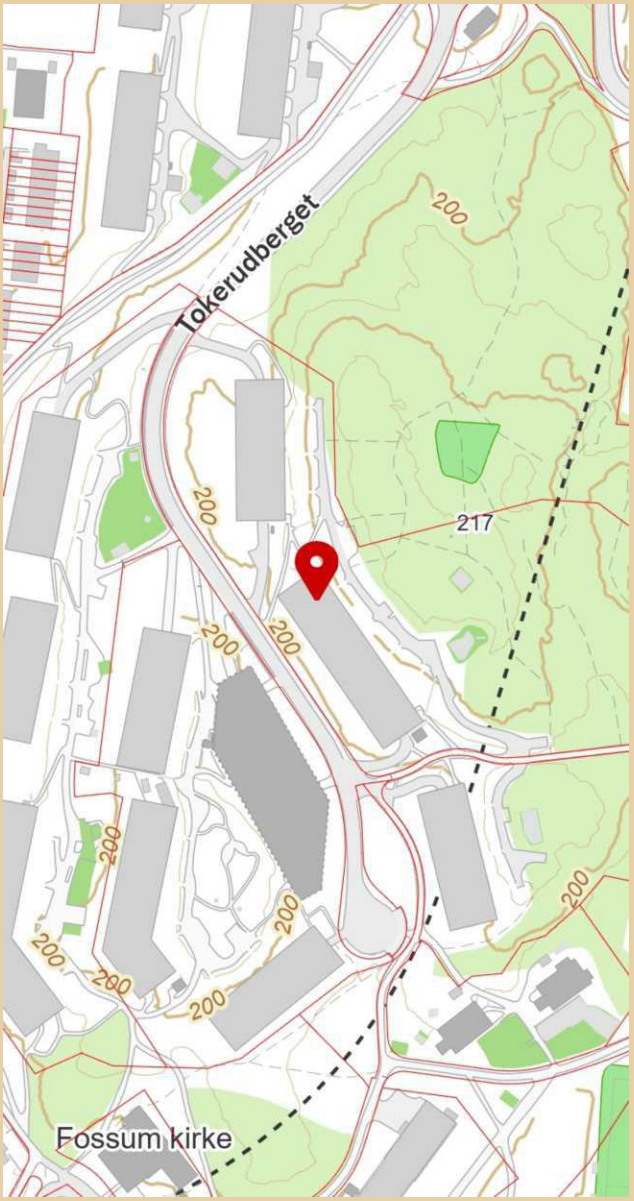
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

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

Tokerudberget 8

Nabolaget Vestlisletta/Tokerudberget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	7 min
Coop Extra Stovner	7 min

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

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	7 min
Vitusapotek Stovner	7 min
Stovner Vinmonopol	7 min

SPORT

Tokerudberget balløkke	2 min
Tokerudåsen ballbane	4 min
Stovner Trimsenter	7 min
STOLT Rommen	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

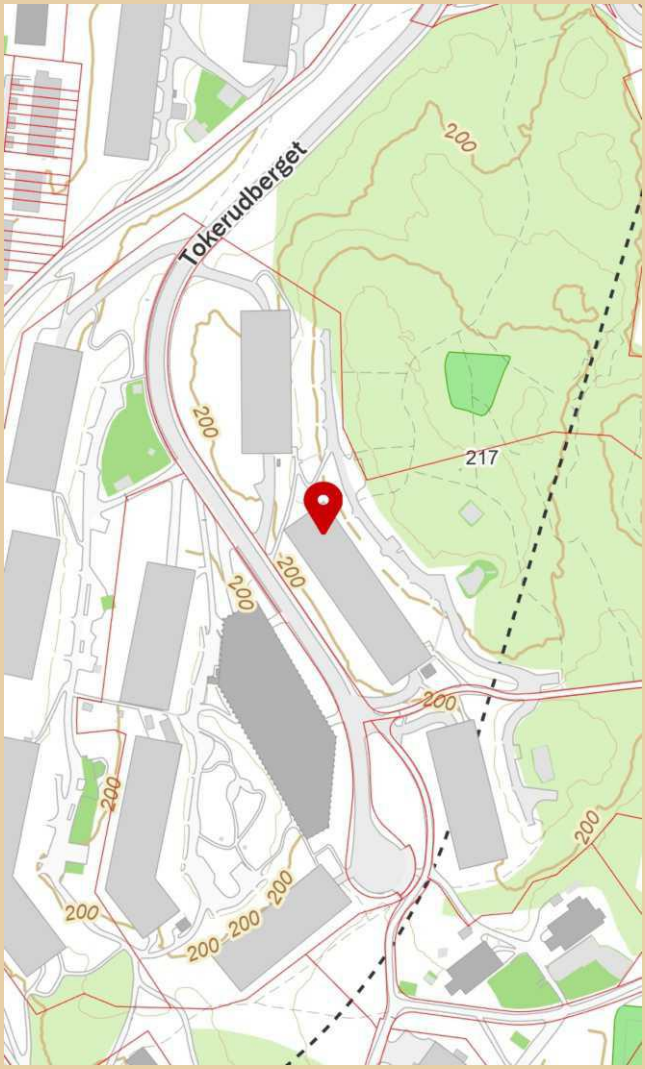
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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 8, 0986 Oslo
Gnr. 99, Bnr. 69, Snr. 69, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal
Saksbehandler: Anna Löfdahl
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644
E-post: anna.lofdahl@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.
