PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TOKERUDKOLLEN 19C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tokerudkollen 19C , 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 47, bnr. 443, snr. 33

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



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1959 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RC6965

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1999. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje, inneholder følgende rom: Entré, 2 soverom, bad, bod/garderobe og stue/kjøkken m/spiseplass.
Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som bra vedlikeholdt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badet er fra 1999 og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bad bygget før 2000, har løsninger som tilsier at det er høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for boligens elektriske anlegg.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer og balkongdør i treramme. Produsert i 1999.

Ytterdør i lakkert tre med elektronisk lås, sikkerhetslås og glassfelt.

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 13,6 m2 med utgang/adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Vegg til vegg teppe, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, spileplater, fliser og laminatplater.
Overflater tak med: Malt betong.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Peisovn i stuen, plassert på underlagsplate i glass.

Innerdører bestående av 2-speils malte fyllingsdører.

Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv og vegger med fliser. Tak med malt betong. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og innfliset badekar med dusjvegg.
Sluk i plast. Synlig smøremembran i sluket.
Mekanisk ventilasjon via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er plassert i nisjer i innredningen.
Det er laminerte plater som sprutbeskyttelse over benkeplater.

Det er mekanisk avtrekk til felles opplegg for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Åpen fordelerstokk i benkeskap på kjøkken. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjenngelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stuen.

100 liters varmtvannstank. Produsert i 1998. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

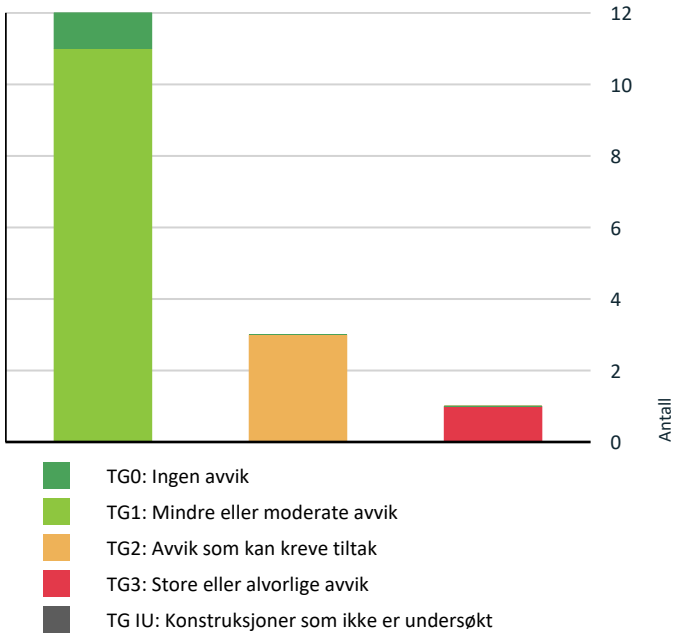
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 1997 Stemmer med dagens bruk.

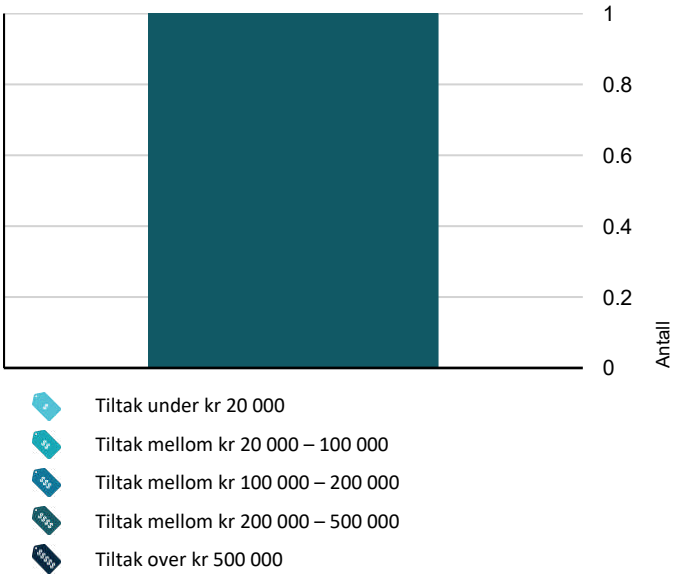
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for el- anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1997.
Ferdigattest fra 2001.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i treramme. Produsert i 1999.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert tre med elektronisk lås, sikkerhetslås og glassfelt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 13,6 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Det er montert stikkontakt og belysning i tilknytting til plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Vegg til vegg teppe, parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater, spileplater, fliser og laminatplater.
Overflater tak med: Malt betong.

Høyde mellom gulv og tak: 2,36 meter i stuen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.

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.

Tilstandsrapport



Radonkart for området.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Peisovn i stuen, plassert på underlagsplate i glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 2-speils malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv og vegger med fliser. Tak med malt betong. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og innfliset badekar med dusjvegg.
Sluk i plast. Synlig smøremembran i sluket.
Mekanisk ventilasjon via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er bygget før 2000 og våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-sluket er plassert under badekaret og har dårlig tilgjengelighet for kontroll og rens.
-Rommet har mindre fall mot sluk enn dagens forskriftskrav og det er ikke høydeforskjell 25 mm fra topp membran ved terskel til topp sluk.
-Det er diverse borrehull i veggflater som følge av tidligere innredning.
-Det er ikke mansjett/tetteløsning på avløpsrør til servanten.
-Det er observert en sprukket flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ikke tettesjikt på gjennomføring.



Ikke synlig oppkant på membran.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra soverom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot badekaret.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er plassert i nisjer i innredningen. Det er laminerte plater som sprutbeskyttelse over benkeplater.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk til felles opplegg for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Åpen fordelerstokk i benkeskap på kjøkken.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Ved fordelerstokk er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Rørkurser er ikke merket.

• Rørkurser er ikke merket.

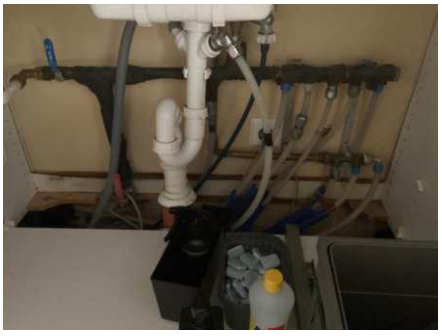
Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det bør etableres løsning som sikrer at lekkasjevann fra fordelerstokk ledes til sluk, eller alternativt monteres automatisk lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

Tilstandsrapport



Åpen fordelerstokk uten avrenningsløsning. Rørkurser er ikke merket.



Hovedstoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjenngelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

100 liters varmtvannstank. Produsert i 1998. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og det er ikke etablert annen kompenserende løsning.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing. Automatisk lekkasjesikring bør monteres.

• Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for el- anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Strømskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.

• Det mangler samsvarserklæring for el- anlegget.

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 er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

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

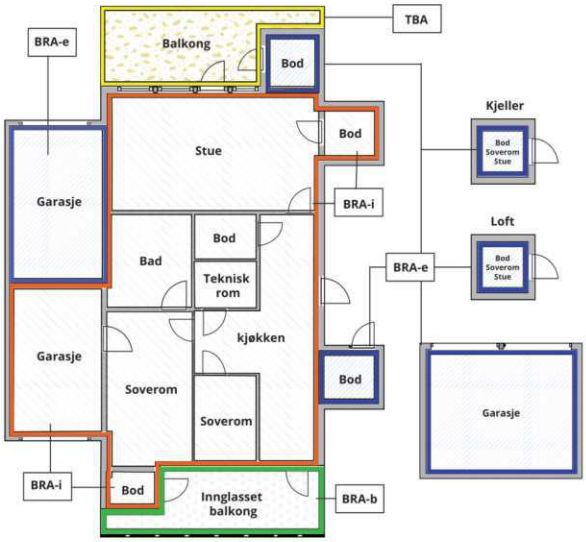
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	88			88	14
Kjeller					
SUM	**88**				**14**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bod/garderobe, stue/kjøkken m/spiseplass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller ved parkeringsplass har gulvareal ca 3 m2- Arealet er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1997 Stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Immi Røang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	443		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tokerudkollen 19C

Hjemmelshaver

Røang Immi, Syrstad Tonje Sofie Schjelderup

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet i boligområde like utenfor Sandvika. Kort vei til barnehage, barneskole,Vøyenenga ungdomsskole og bussforbindelse med ekspressbuss til Oslo.
Nærhet til marka med lysløyper, turstier samt Kirkerudbakken alpinanlegg. Gang og sykkelvei langs Sandvikselven til
Sandvika og derfra er det kort vei til Kalvøya med badestrender. Sandvika sentrum - et moderne handelssentrum med variert utvalg av butikker, caféer, kino, kulturhus og Sandvika Storsenter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Bærum Kommune	24.06.1997	Byggemeldt planskskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	29.01.2001	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.08.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260303
Addresse	Tokerudkollen 19C		
Postnr.	1336	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Immi Røang		
Selgers navn	Tonje Sofie S Syrstad		

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?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89652838

Våtrom

Initialer selger:
I R
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Utbedret sommer 2026.

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

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

Tettet tak og nye beslag /takrenner 2026. Dette er i samsvar med sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker. Dette er avtale mellom et firma og sameiet.

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

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

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

Av hvem?:

Alle leiligheter ble sjekket i samsvar med sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt så ok ut

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

Initialer selger:
I R
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Mulig det skal utbedres vinduer i 2030

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

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Immi Røang*

Signert av *Tonje Sofie S Syrstad*

Initialer selger:
I R
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Tokerudkollen Boligsameie		**Vår ref.:**	106/33
TOKERUDKOLLEN 19 C		**Type:**	Sameie
1336 SANDVIKA		**Eiere:**	Immi Røang, Tonje Syrstad
Organisasjonsnr:	980 658 910	**Seksjonsnr:**	33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 031**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	5 347
	Renter og omkostninger Lån	135
	Avdrag Lån	549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	24 947	Gjeld siste årsoppg.:	28 849
Klient ajourf. lån:	1 306 902	Klient gj. s. årsoppg.:	1 511 358

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907063989, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 03.08.2026: 1 048 412
Andel av saldo: 20 013
Første termin/første avdrag: 27.05.2022 (siste termin 27.04.2030)
Renter beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 94907070993, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 03.08.2026: 258 490
Andel av saldo: 4 934
Første termin/første avdrag: 27.11.2023 (siste termin 27.10.2028)
Rente beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Grethe Johanne Troye Eriksen
Adresse:	Tokerudkollen 15 B
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	gtroyer@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	28 849	Andre inntekter:	978
Annen formue:	38 028	Utgifter:	2 088		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 47/443 - seksjon:33

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Tokerudkollen Boligsameie	**Vår ref.:**	106/33
TOKERUDKOLLEN 19 C	**Type:**	Sameie
1336 SANDVIKA	**Eiere:**	Immi Røang, Tonje Syrstad

Organisasjonsnr: 980 658 910

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1659703

SAMEIEVEDTEKTER

for

TOKERUDKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte den 15. mars 1999.
Endret på ordinært sameiermøte 18. april 2002, 3. april 2003,
29. april 2004, 29. april 2010, 28. april 2011, 24. april 2012, 10. april 2014, 23. april 2015,
21. april 2016 ,19. april 2018, 25. april 2019, 28. apil 2020, 29. mars 2023 og 9. april 2025

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 47, bnr. 443 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 22.12.1998 delt opp i 46 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 02.06.2000, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på sameiermøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har ekseklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Seksjon nr. 1, 16, 26, 31 og 43 har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i garasjeanlegget, jfr. vedlegg 1 garasjeplan. Seksjon nr. 1, 4, 7, 10, 12, 16, 21, 26, 31 og 43 har eksklusiv bruksrett til to nummererte biloppstillingsplasser i garasjeanlegget, jfr. vedlegg 1 garasjeplan. Seksjon nr. 1, 2, 3, 8, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34 og 35 har eksklusiv bruksrett til hageareal foran seksjonen som avmerket i utomhusplan, jfr. vedlegg 2 utomhusplan.

Hver seksjonseier kan på egen kostnad og risk installere et lade punkt for el-bil etter signering av avtale med sameiet om det.
Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

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, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Følgende seksjoner i sameiet har mulighet til å bygge takterrasser på taket av egne seksjoner:

Blokk A: snr. 7
Blokk B: snr. 16
Blokk C: snr. 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30
Blokk D: snr. 41, 42, 43, 44 og 45

Nåværende og fremtidige eiere av disse seksjonene gis anledning til å erverve bruksrett til det tilstøtende takareal på følgende vilkår:

a) Det utvidede takterrassearealet tillates ikke tatt i bruk før alle krav ihht. lover og forskrifter er oppfylt. Dette gjelder først og fremst montering av rekkverk og legging av et ekstra dekke.
b) Så snart den enkelte seksjonseier det gjelder starter byggearbeidene, har seksjonseier ansvar for det løpende vedlikeholdet av takarealet/den nye terrassen.
c) Før seksjonseier kan starte arbeidet med sikte på å ta det utvidede takterrasseareal i bruk, må han/hun underskrive på og oppfylle tilleggsvilkår som fremgår av nærmere tilleggsvilkår/ avtale vedtatt på sameiermøte 28. april 2011. Sameiestyret og/eller årsmøtet har anledning til å justere vilkårene i overensstemmelse med fremtidige endringer i byggeregler og/eller rettsregler.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflytningsdato.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enekelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Hekk kan plantes mot fellesareal for selvkost. For seksjonene 22 og 23 skal hekkene ikke være høyere enn 1 meter (grunnet høyere terreng foran disse seksjonene). Seksjon 1 og 2 mot rundkjøringen kan være opptil 1,8 meter høy, resten skal være 1,5 meter. Grunnen til øket høyde ved 1 og 2 er biltrafikk i rundkjøringen. Respektive seksjonseiere skal vedlikeholde/trimme hekkene. Ved manglende vedlikehold/trimming, etter en skriftlig varsel fra styret kan styret få utført det på seksjonseiers bekostning.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjon 27 kan sette inn lufteventil på soverom til høyre for inngangsdør. Utførelsen må skje etter dagens krav og seksjonens eier til enhver tid har det fulle ansvar for utførelse og skader eller problemer det kan påføre sameiet eller andre seksjonseiere i byggets levetid.

Seksjonseier er ansvarlig for å ikke plassere/lagre noe på fellesanlegget som ikke er i tråd med Asker og Bærums Brannvesen sine anbefalinger. Etter en skriftlig varsel kan styret fjerne det på seksjonseiers bekostning.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør inklusive leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseier i seksjon 41og seksjon 7, plikter i henhold til avtale av h.h.v. 18. april 2002 og 3. april 2003 om installering av takvindu i sin seksjon å forestå installering, vedlikehold av vindu og tilhørende bygningsdeler, likeledes forestå og bekoste utskifting av vindu. Seksjonseier er også

ansvarlig for kostnader ved senere vedlikehold, bla. ved direkte skader og eventuelle følgeskader på bygning, så som vann- og fuktskader eller sprekk- og setningsdannelse.

Følgende seksjoner har glasset inn balkongene: seksjon 8,9,10,11,12,13,14 og 15.Eierne av disse seksjonene er ansvarlige for vedlikehold av innglassingen, samt for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av dette. Seksjons eierne plikter videre å fjerne innglassingen dersom det er nødvendig for å få utført felles vedlikehold av bygningsmassen uten ytterligere forsinkelser.

Forpliktelse i henhold til avtale og § 5, 2. ledd følger med ved alle fremtidige eierskifter. Forpliktelsene i §5, 3. ledd følger også med alle fremtidige eierskifter.

Seksjonseier i seksjon 2, 8, 9 og 15 har installert stillegående varmepumpe. Forutsetningen er at seksjonseier til enhver tid er ansvarlig for at anlegget ikke skaper problemer for sameiet eller seksjonseier når det gjelder utseende, lyd, vibrasjon eller avrenning.

Alle seksjonseiere kan montere screens eller rullegardin for solavskjerming. Fargevalget skal være nøytralt i forhold til fargen på fasaden vinduet er på.

Det er ikke tillatt å koble kjøleskap, fryser eller andre elektriske artikler i bodene.

Oppbevaring/lagring på fellesarealer er ikke tillatt.

§ 6
Boligsameiets plikter

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.

Boligsameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Seksjonseiere som setter i gang tiltak i sin seksjon, i tilknytning til sin seksjon eller i garasje eller bod, er ansvarlig for kostnader ved senere vedlikehold, bla. ved direkte skader og eventuelle følgeskader på bygning, så som vann- og fuktskader eller sprekk- og setningsdannelse. Det gjelder om skaden er på egen sekjson, annen seksjonseiers seksjon eller sameiets fellesareal. Dette ansvar gjelder uavhengig

om styret har godkjent tiltaket eller ikke. Dersom skader oppstår er seksjonseieren forpliktet til å bekoste utbedring av skaden, og eventuelt endre/fjerne tiltaket slik at nye skader ikke oppstår. Dersom dette ikke gjøres, gjelder reglene i vedtektenes § 11 Mislighold.

§ 8
Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver sameier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlig eierseksjoner.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseier å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles det til ordinært årsmøte.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Alle vedtak fattes med alminnelig flertall av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 14
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer og minst ett varamedlem. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameier. Videre fremmer han overfor styret for-slag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretnings-førerkontrakten.

§ 16
IN Lån (Individuell Nedbetalings lån)

Tokerudkollen Boligsameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Tokerudkollen Boligsameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 17
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med 2 G, jfr. esl. § 31, i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum.

§ 18
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 20
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDKOLLEN BOLIGSAMEIE
(Forslag vedtatt på styremøtet 14. april1999)
Sist endret på ordinært årsmøte 12.04.2021

MOTTO: "SPØR IKKE HVA BOLIGSAMEIET KAN GJØRE FOR DEG, MEN HVA DU KAN GJØRE FOR BOLIGSAMEIET!" FRITT ETTER JOHN F. KENNEDY

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styre om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør så langt
mulig ordnes uten styrets medvirkning.

3. Bilkjøring på stikkveien på "havesiden" er i prinsippet ikke tillatt. Unntatt er varetransport og annen nødvendig kjøring til Hus A. All kjøring bør skje med aktsomhet og lav hastighet. Langtidsparkering av biler
tilhengere og andre kjøretøyer på gjesteparkeringsplassen er ikke tillatt.

4. Felles garasjeanlegg tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlig arbeid av noe slag. Bilvask er ikke tillatt i garasjen. Garasjeplassene, og området foran hver garasje til midten av garasjen skal holdes ren og i god orden av den respektive eier. Det skal ikke oppbevares brennbare gjenstander utenfor bodene i garasjen.
Lyset i garasjen skal alltid være på. Garasjeporten skal holdes lukket. Alle dører til garasjeanlegget skal være låst, unntatt døren inn til hus B, som likevel alltid skal være lukket.

5. Husdyrhold er tillatt, men dyrene må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Lufting skal foregå utenfor våre fellesområder. Eierne må ha kontroll over sine dyr på området (has i bånd, alle ekskrementer må fjernes, skal ikke stå ute i havene på natten, hundeglam må unngås) Husdyr må ikke tillates sluppet inn i beplantningen, eller langs husveggen.

6. Musikk og /eller sangundervisning eller annen form for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre naboene.

7. Teppebanking eller risting av tepper fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Teppebanking skal foregå på anvist plass. Tørking av tøy på terrasser, balkonger eller haver må skje uten at det er til sjenanse for
naboer. Tørking av tøy utendørs på søn- og helligdager er ikke tillatt. Det må utvises forsiktighet ved grilling. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill inne på vårt område.

8. Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesområder og ganger, der dette er til sjenanse eller hindrer fremkommelighet. Brannvernloven er klar på dette punktet Hvert hus vurderer dette i fellesskap.

9. Alt husholdningsavfall kildesorteres i følge gjeldende regler og leveres i merket søppelkonteiner. Annet husgeråd, haveavfall og lignende som skal kastes må sameierne selv besørge bortkjørt. Avfall må ikke hensettes i garasjer eller andre steder på vårt område.

10. Beboerne plikter å verne om trær, planter, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet må skje på en slik måte at beplantning ikke skades.

11. Hovedinngangsdørene skal være lukket og låst til enhver tid. Gjelder hus A, hus B, garasjer og boder. Beboerne plikter å påse at det skjer.

12. Fra klokken 23:00 til klokken 06:00 må beboerne vise særlige hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis ved selskapelighet i leiligheten, bør naboer varsles på forhånd.

13. Styrets forhåndsgodkjennelse kreves til alle mindre forandringer som påvirker bebyggelsens utseende, så som maling, oppføring av radio og TV-antenner, flaggstenger, skilt, andre utvendige innretninger osv. Større
forandringer, som normalt vil kreve bygg anmeldelse skal godkjennes av årsmøtet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, og om nødvendig få dette gjort for den enkelte sameiers regning. Oppslag på vegger, dører og lignende må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret.

14. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Større forandringer i kjøkken, bad eller våtrom meldes styret. Alle slike arbeider skal utføres av mesterfirmaer/
autoriserte håndverkere.

15. Taklukene i oppgangene i hus A og hus B må vær lukket.

16. Endringer av boligsameiets husordensregler kan bare besluttes av årsmøtet med 50% av avgitte stemmer. Forslag til endring eller supplement til husordensreglene skal leveres skriftlig til styret. Årsmøtet vedtar eventuelle forandringer. Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

17. Alle skal i størst mulig grad unngå å oppføre seg på en måte som sjenerer andre sameiere. Like viktig er det ikke å la seg sjenere av bagateller eller ting som ikke påvirker en selv.

18. Seksjonseiere i A, C og D plikter å holde verandaen fri for snø (og vann) for å unngå lekkasjer. Det samme gjelder svalgangen i C og D (foran inngangsdøren).
For å unngå vannsig holdes trekanttaket i blokk B fri for snø og vann (sameiets ansvar).

19. Matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt. Sameiet overvåker skadedyrtilstanden i fellesområdene, mens den enkelte beboer må overvåke egen seksjon med eksklusivt disponert fellesareal. Beboerne skal umiddelbart varsle styret om de oppdager rotter, mus, maus, sjeggkre eller lignende uønsket.

20. Kasting av sigarettstumper på fellesanlegget er forbudt.

21. Snekring, hamring og lignende bruk av drill, spesielt slagbor må ikke finne sted før kl. 07.00 og ikke etter kl. 20.00 på hverdager. Før kl 08.00 og ikke etter kl 17.00 på dager før helligdager. Ingen slik aktivitet kan skje på søndager og helligdager.

22. Eieren har ansvar for å holde sluk og avløp i boenheten åpne. I toalett må kun benyttes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rør. Det må ikke tømmes ildsfarlige eller aggressive væsker i toalett eller avløp.

23. Alle henvendelser til styret som ønskes styrebehandlet skal skje skriftlig. Enten på e-post til tokerudkollenboligsameie@gmail.com eller i postkassen til et av styremedlemmene som legger inn på sameiets mail.

Husordensreglene har som mål å skape gode og trivelige naboforhold inne sameiet.

REF. Kardemommebyloven: "man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre (nesten) som man vil"

Tokerudkollen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Tokerudkollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Tokerudkollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Tokerudkollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Tokerudkollen Boligsameie

Tid: onsdag 08.04.2026 kl. 18:00
Sted: Emma Kaffe

Høringsperiode:
Avstemmingsperiode:

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Det foreslås at Raisa T.E. Nirvi undertegner protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen har stått fast på 105.000 i mange år.

Styret forslår at den økes til 135.000

Forslag til vedtak: Styret får kr 135.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Tokerudkollen Boligsameie. Tokerudkollen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Tokerudkollen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Rehabilitering

Årsmøtet i 2025 ba styret om å komme tilbake på neste årsmøte med et prisoverslag på «total»
renovering av vinduer/vegger/dører utvendig.
Herunder undersøke om støtte tiltak.
Samt en plan for når dette kan gjøres.
Og hvordan dette kan finansieres.

Styret har bedt Energihuset om å komme med rapport / anbefalinger om hvordan vi kan spare strøm mm. og hvor mulig det er med ENOVA støtte.

Styret vil når rapporten kommer gå igjennom denne og skaffe pris på de anbefalte tiltakene.

Forslag til vedtak: Etter at styret har gått igjennom og fått priser innkalles det til et beboermøte hvor dette diskuteres.

Avhengig av diskusjonen blir det et ekstraordinært årsmøte eller saken settes opp i 2027.

5.3 Takvinduer

Det har kommet klager på mugg og fuktighet fra noen sameiere.

Styret har engasjert rehab avdelingen i ABBL og de har vært på befaring og sett på noen leiligheter.

Konklusjonen var at dette må byttes. Anbefalingen fra ABBL var at vi bytter alle. Enkelte kunne kanskje vente et år eller 2, men vinduene har gått ut på dato. Og det blir ikke billigere å vente.

Anbud er innhentet og de varierer litt i pris, men Kr 950.000 må det påregnes at det koster.

Dette er ikke penger sameiet har pr i dag.

Se vedlagte regneark over hva det vil utgjøre for hver seksjon.

Forslag til vedtak: Jobben må gjøres, men årsmøtet kan velge mellom

1. Engangsinnbetaling
2. Lån. (NB ikke IN lån)

Styrets innstilling: Styret anbefaler engangsinnbetaling.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag til en samtale om en beredskaps plan for sameiet .

Forslag til en samtale om en beredskaps plan for sameiet .

Fra Lisbeth Aschim

Forslag til vedtak: Saken behandles ikke på årsmøtet

Styrets innstilling: Alle saker til årsmøtet må ha et forslag til vedtak.

Styret er ikke pliktig til å sette opp en beredskapsplan for boligselskapet sitt.

Hver enkelt kan gå inn på DSB Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap sine sider for å få mer informasjon.

https://www.dsb.no/ros-og-beredskap/

6.2 Forslag om isolering av bygget ,svært trekkfulle leiligheter

Jeg har forslag om isolering av bygget ,svært trekkfulle leiligheter

Sendt inn av Lisbeth Aschim

Forslag til vedtak: Dette behandles sammen med sak om rehabilitering

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein-Erik Skjelbred
Styremedlem, Øyvin Lyche Stray
Styremedlem, Kjell Peder Ekerstuen
Varamedlem, Gurkirpal Bobby Gill
Varamedlem, Immi Røang

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Svein- Erik Skjelbred trekker seg som styreleder.

Grethe Troye Eriksen stiller til valg som styreleder for 1 år

Forslag til vedtak: Grethe Troye Eriksen velges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Peder Ekestuen har fullført sin periode som styremedlem. Stiller ikke til gjenvalg.

Øyvin Lyche Stray har fullført sin periode. Stiller til gjenvalg for 2 år.

Raissa T.E. Nirvi stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Øyvin Lyche Stray og Raissa T.E. Nirvi velges som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Immi Røang har fullført sin periode som styremedlem. Stiller ikke til gjenvalg.

Gurkipal Bobby Gill har 1 år igjen av sin periode. Er ikke på valg.

Christer Svensson stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Christer Svensson velges som varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Shaghayegh Razavinik, Oddvar Nikolai Grude og Husum Marie-Louise von Tangen-Jordan sitter i dag i valgkomiteen.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Tokerudkollen Boligsameie
Styret

Tokerudkollen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Svein-Erik Skjelbred, Tokerudkollen 15 A
Styremedlem, Øyvin Lyche Stray, Tokerudkollen 21 B
Styremedlem, Kjell Peder Ekerstuen, Tokerudkollen 1
Varamedlem, Immi Røang, Tokerudkollen 19 C
Varamedlem, Gurkirpal Bobby Gill, Tokerudkollen 5

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 45 seksjoner. Selskapets navn er Tokerudkollen Boligsameie med org.nr.: 980658910 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1659703

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

2022 Maling/beising. Dette må utføres hvert 8-9 år.

2022. Radon Det ble etablert avsug på D blokken. Og kontrollmålt vinteren 2022/2023

2024 Røykvarsler og Brannkontroll. Dette utføres hvert 5 år. Det automatiske systemet i TK1 og garasje samt felles brannslukkere sjekkes hvert år.

2024 Rens av ventilasjons systemet. Dette utføres hvert 5 pr.

2025 Sikkerhet på lekeplassen. Dette utføres hvert år.

2025 Skadedyr bekjempelse. Vi har en avtale på dette og det sjekkes 3-4 ganger i året.

2025 El-sjekk felles anlegg. Dette utføres hvert år.

2025 Heis. Vi har vedlikeholdsavtale på heis og denne blir sjekket 2 ganger i året.

2025 Vedlikeholds befaring.Dette utføres hvert 5 år av ABBL.

2026 Rens/spyling av avløpssystemet. Bør gjøres hvert 5. år.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det styret har holdt på dette året fremgår av kapittelet med HMS og vedlikehold og innkjøp 2025.

For 2026 vil styret ha fokus på å avslutte de resterende arbeidene på takene samt takvinduer.

Når rapporten over energi tiltak kommer må den gjennomgåes og tiltak vurderes.

Vedlikeholdsarbeidene i 2025 medførte mye arbeid på styremedlemmene og styrets leder.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Rehabilitering av terrasser med ny membran.
- En del terrassedører ble byttet da det ikke var kant nok til å hindre vann. Uforutsett kostnad.
- Rehabilitering av alle flate tak i A, C og D blokken. Kostnadene innenfor plan.
- Utbedring av skader etter vann inntrengning.
- Rettet opp trappen på nordsiden av Tokerudkollen 1. Det ble litt dyrere enn først antatt da skadene var større enn forutsett. Slutt resultatet ble meget bra.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

1. Det øverste taket i Tokerudkollen 1. Det er bestilt til vår/sommer 2026
2. To små flate tak i Tokerudkollen 5. De rakk ikke å bli tatt høsten 2025 pga regn og så ble det kaldt.
3. Takvinduer i A,C og D blokken. Anbud innhentet. Finansiering slik årsmøtet bestemmer
4. Rens av ugress og fuger på steinene på lekeplassen og stien ditt.

Kommende 5-års periode

Det var ny vedlikeholds befaring 6 mars 2025.

Rapporten sa oss ikke noe som styret ikke viste fra før. Bygget begynner å dra på årene og deler må skiftes.

Styret bestilte i desember 2025 en rapport som skal fortelle oss noe om energibehovet i bygget og hva vi kan spare med å gjøre de forskjellige tiltakene.

Dette skal så kobles mot hva vi må/bør gjøres av vedlikehold/rehabilitering for å få mest mulig igjen for pengene. Det må også sjekkes om hva vi kan få i ENOVA støtte.

Vi hadde håpet at rapporten skulle komme i god tid før årsmøtet, men det skjedde ikke.

Styret i Tokerudkollen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap Tokerudkollen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 619 880	5 431 019	3 689 395	4 741 487
Annen driftsinntekt	2	15 233	20 318	15 000	16 000
Sum inntekter		6 635 114	5 451 337	3 704 395	4 757 487
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 805	119 805	120 000	148 330
Avskrivninger	4	33 768	33 768	34 000	34 000
Kostnad lokaler	5	1 325 963	1 239 567	1 377 000	1 433 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	3 188	1 866	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	851 382	1 800 833	610 000	564 000
Periodisk vedlikehold	8	3 261 355	0	3 200 000	1 440 000
Annen driftskostnad	9	630 578	580 943	656 000	692 500
Sum kostnader		6 226 040	3 776 782	5 997 000	4 311 830
Resultat før finansielle poster		409 074	1 674 555	-2 292 605	445 657
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	51 223	21 885	5 000	0
Finanskostnad	11	109 417	131 224	111 313	84 999
Sum finansielle poster		-58 194	-109 339	-106 313	-84 999
Årsresultat		350 880	1 565 216	-2 398 918	360 658

Balanse Tokerudkollen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	79 107	112 874
Sum varige driftsmidler		79 107	112 874
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		79 407	113 174
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-4 000	96 178
Andre fordringer	13	24 840	42 930
Sum fordringer		20 840	139 108
Bankinnskudd, kasse o.l	14	2 212 644	1 919 731
Sum omløpsmidler		2 233 484	2 058 839
Sum eiendeler		2 312 891	2 172 013

Balanse Tokerudkollen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	479 947	129 067
Sum egenkapital		479 947	129 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 511 358	1 852 082
Sum langsiktig gjeld		1 511 358	1 852 082
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 196	131 087
Forskudd innbetalinger		99 138	55 958
Annen kortsiktig gjeld	18	1 252	3 819
Sum kortsiktig gjeld		321 586	190 864
Sum gjeld		1 832 944	2 042 946
Sum egenkapital og gjeld		2 312 891	2 172 013

Tokerudkollen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Svein-Erik Skjelbred	Kjell Peder Ekerstuen	Øyvin Lyche Stray
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	3 072 372	2 782 902	3 241 395	3 361 487
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	3 099 392	2 200 001	0	950 000
Avdrag ordinære lån	321 084	321 084	321 000	345 000
Renter ordinære lån	127 032	127 032	127 000	85 000
Sum	**6 619 880**	**5 431 019**	**3 689 395**	**4 741 487**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	1 570	0	0	0
Diverse inntekter	0	966	0	0
Strøm el-bil	13 663	19 352	15 000	16 000
Sum	**15 233**	**20 318**	**15 000**	**16 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	105 000	105 000	105 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805	15 000	18 330
Sum	**119 805**	**119 805**	**120 000**	**148 330**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på inventar	33 768	33 768	34 000	34 000
Sum	**33 768**	**33 768**	**34 000**	**34 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	2 800	4 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	809 783	726 598	837 000	930 000
Vaktmestertjenester	199 373	209 122	220 000	200 000
Lys, varme, energi	97 848	103 791	120 000	100 000
Renhold	6 875	3 290	6 000	7 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	70 754	86 435	90 000	95 000
Sommer- og vinterkostnader	141 330	107 532	100 000	100 000
Sum	**1 325 963**	**1 239 567**	**1 377 000**	**1 433 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	2 998	0	0	0
Driftsmateriale	190	1 866	0	0
Sum	**3 188**	**1 866**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	519 988	1 771 286	500 000	290 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	73 988	0	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	247 407	20 088	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	9 458	10 000	24 000
Sum	**851 382**	**1 800 833**	**610 000**	**564 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	1 779 613	0	0	0
Fasade	1 357 367	0	3 200 000	1 440 000

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vinduer/dører	124 375	0	0	0
Sum	3 261 355	0	3 200 000	1 440 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	116 956	112 165	130 000	120 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 730	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 688	3 517	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	283 061	255 955	291 000	330 000
Gave, fradragsberettiget	0	1 200	0	0
Gave, blomster	0	1 630	1 500	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	210 369	189 425	211 000	220 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 450	0	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	7 154	10 401	10 000	10 000
Sum	**630 578**	**580 943**	**656 000**	**692 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 631	1 456	0	0
Renter plasseringskonto	48 592	20 429	5 000	0
Sum	**51 223**	**21 885**	**5 000**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	109 417	131 224	111 313	84 999
Sum	**109 417**	**131 224**	**111 313**	**84 999**

Note 12 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Søppelbeholdere	Beholderskap glass/metall
Anskaffelseskost pr.01.01 :	116 294	52 544
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	116 294	52 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	67 838	21 893
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 456	30 651
Årets avskrivninger :	23 259	10 509
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	24 840	42 930
Sum	**24 840**	**42 930**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	78 345	1 082 369
Sparekonto Boligbanken	2 134 299	837 362
Sum	**2 212 644**	**1 919 731**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	603 906	603 906
Sum vedlikeholdsfond	603 906	603 906
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-474 839	-2 040 055
Fra årets resultat	350 880	1 565 216
Sum annen egenkapital	-123 959	-474 839
Sum egenkapital	479 947	129 067

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	320 160	428 655
Gjeldsbrevlån	1 191 198	1 423 427
Sum	**1 511 358**	**1 852 082**

Det er stilt følgende pant:

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Heis	Maling av fasade
Lånenummer:	**94907070993**	**94907063989**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.85 %	6.10 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis	Renter beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	27.10.2028	27.04.2030
Opprinnelig lånebeløp:	530 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	428 655	1 423 427
Avdrag i perioden:	108 495	232 229
Lånesaldo 31.12:	**320 160**	**1 191 198**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063989	1	36 253	36 253
	1	34 287	34 287
	1	31 204	31 204
	11	28 993	318 923
	2	28 457	56 914
	1	27 251	27 251
	2	26 804	53 608
	1	26 357	26 357
	4	26 134	104 536
	2	25 598	51 196
	4	23 722	94 888
	14	22 739	318 346
	1	21 309	21 309
	1	16 127	16 127
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070993	1	9 744	9 744
	1	9 215	9 215
	1	8 387	8 387
	11	7 793	85 723
	2	7 648	15 296
	1	7 324	7 324
	2	7 204	14 408
	1	7 084	7 084
	4	7 024	28 096
	2	6 880	13 760
	4	6 376	25 504
	14	6 112	85 568
	1	5 727	5 727
	1	4 335	4 335

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	1 252	3 819
Sum	**1 252**	**3 819**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 867 975	571 696
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	350 880	1 565 216
Tilbakeføring avskrivninger	33 768	33 768
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-339 930	-302 705
Årets endring disponible midler	44 717	1 296 278
Disponible midler UB	1 911 898	1 867 975

Resultat og balanse med noter for Tokerudkollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tokerudkollen Boligsameie

Styreleder	Svein-Erik Skjelbred (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kjell Peder Ekerstuen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Øyvin Lyche Stray (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tokerudkollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tokerudkollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: 9TVQV-VMB9J-DBXLJ-ACEJH-MBWNP-C6AAM

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 9TVQV-VMB9J-DBXLJ-ACEJH-MBWNP-C6AAM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 15:07:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9TVQV-VMB9J-DBXLJ-ACEJH-MBWNP-C6AAM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Takvinduer-Engangs

Lånebehov	950 000	Utgangs punkt for beregning er 3 år og 6.1%
Avdrag pr mnd	28 944	
Avdrag pr mnd	643	i snitt pr leilighet

Engangs	10 326	fast pr leilighet
Engangs	88	pr kvadratmeter
Engangs	20 652	i snitt pr leilighet

			9,1		Engangs
			%	i kroner	beløp
Seksjonsnummer	**Husleie**	**m2**	**Ny leie**	**Økning**	
1	7 598	141	8 289	691	22 695
2	7 109	126	7 756	647	21 379
3	5 652	76	6 166	514	16 993
4	7 548	141	8 235	687	22 695
5	7 109	126	7 756	647	21 379
6	7 228	130	7 886	658	21 730
7	9 095	194	9 923	828	27 344
8	6 932	120	7 563	631	20 852
9	6 292	98	6 865	573	18 923
10	6 932	120	7 563	631	20 852
11	6 292	98	6 865	573	18 923
12	6 932	120	7 563	631	20 852
13	6 292	98	6 865	573	18 923
14	6 932	120	7 563	631	20 852
15	6 292	98	6 865	573	18 923
16	8 277	166	9 030	753	24 887
17	6 031	89	6 580	549	18 133
18	6 031	89	6 580	549	18 133
19	6 991	122	7 627	636	21 028
20	6 031	89	6 580	549	18 133
21	6 031	89	6 580	549	18 133
22	6 031	89	6 580	549	18 133
23	6 031	89	6 580	549	18 133
24	7 690	146	8 390	700	23 133
25	7 690	146	8 390	700	23 133
26	9 666	212	10 546	880	28 923
27	7 690	146	8 390	700	23 133
28	7 690	146	8 390	700	23 133
29	7 690	146	8 390	700	23 133
30	7 690	146	8 390	700	23 133
31	6 031	89	6 580	549	18 133
32	6 031	89	6 580	549	18 133
33	6 031	89	6 580	549	18 133
34	6 031	89	6 580	549	18 133
35	6 840	115	7 462	622	20 414

36	6 031	89	6 580	549	18 133
37	6 031	89	6 580	549	18 133
38	6 031	89	6 580	549	18 133
39	6 031	89	6 580	549	18 133
40	6 790	115	7 408	618	20 414
41	7 690	146	8 390	700	23 133
42	7 690	146	8 390	700	23 133
43	7 690	146	8 390	700	23 133
44	7 690	146	8 390	700	23 133
45	7 690	146	8 390	700	23 133
46	4 277	27	4 666	389	12 695
Sum m2		5415			
Snitt pr leilighet	6 872		7 497	625	20 652
SUM pr mnd	316 100		344 865	28 765	
Sum pr år			4 138 381	345 181	

Lån på 960 000 over 3 år med 6.1 % rente
Kostnad per måned 28 944 kr
Total kostnad 1 041 976 kr
Renter 91 976 kr
Effektiv rente 6,27 %

Renter og avdrag mot den månedlige innbetalingen tilsier at husleien må øke

Sist endret 25 mars 2026
Svein-Erik Skjelbred

*

Til: **Årsmøtet** i Tokerudkollen boligsameie 2026

Fra: **Valgkomiteen**

Shaghayegh Razavinik,	srazavinik@hotmail.com
Oddvar Nikolai Grude Husum	oddvar.husum@gmail.com
Marie-Louise von Tangen-Jordan,	mlvtj@online.no

Styreleder	Svein-Erik Skjelbred er dessverre sykmeldt og kan ikke fortsette som styreleder.	
Følgende styremedlemmer er valgt frem til 2026	Kjell Peder Ekestuen	ønsker ikke å fortsette som styremedlem
	Øyvin Lyche Stray	fortsetter som styremedlem
Varamedlem valgt frem til 2028	Gurkipal Bobby Gill	
Valgt frem til 2027	Immi Røang	ønsker ikke å fortsette som varamedlem
Valgkomiteen foreslår at	Grethe Troye Eriksen	velges som ny styreleder til 2027
	Øyvin Lyche Stray	fortsetter som styremedlem til 2028
Som nytt styremedlem foreslås at	Raissa T.E. Nirvi	velges til 2028
Som nytt varamedlem foreslås at	Christer Svensson	velges til 2027

Styret i Tokerudkollen boligsameie vil da bestå av følgende medlemmer:

Funksjon	Navn	e-post	Mobil	Valgt til	Blokk
Styreleder	Grethe Troye Eriksen	gtroyer@online.no	482 92 820	2027	C
Styremedlem	Raissa Nirvi T.E.	raissa.nirvi@gmail.com	469 34 676	2028	B
Styremedlem	Øyvin Lyche Stray	oyvin.stray@havsula.com	930 05 758	2028	D
Varamedlem	Gurkipal Bobby Gill	gurkirpal.gill@gmail.com	907 95 127	2028	A
Varamedlem	Christer Svensson	chsvenss@gmail.com	415 29 688	2027	A

Tokerudkollen, 24.mars 2026

Shaghayegh Razavinik Oddvar Nikolai Grude Husum Marie-Louise von Tangen-Jordan

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tokerudkollen Boligsameie onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Emma Kaffe .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 27 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 4 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Raisa T.E. Nirvi ble valgt som seksjonseier til å medundertegner protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen har stått fast på 105.000 i mange år.

Styret forslår at den økes til 135.000

Vedtak:
Styret får kr 135 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Tokerudkollen Boligsameie. Tokerudkollen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Tokerudkollen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Rehabilitering

Årsmøtet i 2025 ba styret om å komme tilbake på neste årsmøte med et prisoverslag på «total»
renovering av vinduer/vegger/dører utvendig.
Herunder undersøke om støtte tiltak.
Samt en plan for når dette kan gjøres.
Og hvordan dette kan finansieres.

Styret har bedt Energihuset om å komme med rapport / anbefalinger om hvordan vi kan spare strøm mm. og hvor mulig det er med ENOVA støtte.

Styret vil når rapporten kommer gå igjennom denne og skaffe pris på de anbefalte tiltakene.

Vedtak:
Tas til orientering.

Etter at styret har gått igjennom og fått priser innkalles det til et beboermøte hvor dette diskuteres.

Avhengig av diskusjonen blir det et ekstraordinært årsmøte eller saken settes opp i 2027.

5.3 Takvinduer

Det har kommet klager på mugg og fuktighet fra noen sameiere.

Styret har engasjert rehab avdelingen i ABBL og de har vært på befaring og sett på noen leiligheter.

Konklusjonen var at dette må byttes. Anbefalingen fra ABBL var at vi bytter alle. Enkelte kunne kanskje vente et år eller 2, men vinduene har gått ut på dato. Og det blir ikke billigere å vente.

Anbud er innhentet og de varierer litt i pris, men Kr 950.000 må det påregnes at det koster.

Dette er ikke penger sameiet har pr i dag.

Se vedlagte regneark over hva det vil utgjøre for hver seksjon.

Vedtak:
Saken ble forkastet.

Årsmøte ble enige om at dokumentasjonen på nåværende tidspunkt ikke var tilstrekkelig for å fatte et vedtak.

Styret vil engasjere teknisk avdeling v/ABBL for ytterligere undersøkelser/dokumentasjon av skader, og hva som må gjøres av utbedringer på takvinduer. Styret vil innkalle til et ekstraordinært årsmøte om nødvendig når det er gjort flere undersøkelser.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag til en samtale om en beredskaps plan for sameiet .

Forslag til en samtale om en beredskaps plan for sameiet .

Fra Lisbeth Aschim

Vedtak:
Saken ble forkastet. Tas til orientering.

6.2 Forslag om isolering av bygget ,svært trekkfulle leiligheter

Jeg har forslag om isolering av bygget ,svært trekkfulle leiligheter

Sendt inn av Lisbeth Aschim

Vedtak:
Saken ble forkastet.

Styret ser saken i sammenheng med rapport fra Energihuset.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Svein- Erik Skjelbred trekker seg som styreleder.

Grethe Troye Eriksen stiller til valg som styreleder for 1 år

Vedtak:
Grethe Troye Eriksen ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Peder Ekestuen har fullført sin periode som styremedlem. Stiller ikke til gjenvalg.

Øyvin Lyche Stray har fullført sin periode. Stiller til gjenvalg for 2 år.

Raissa T.E. Nirvi stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Øyvin Lyche Stray og Raissa T.E. Nirvi ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Immi Røang har fullført sin periode som styremedlem. Stiller ikke til gjenvalg.

Gurkipal Bobby Gill har 1 år igjen av sin periode. Er ikke på valg.

Christer Svensson stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Christer Svensson ble valgt som varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Shaghayegh Razavinik, Oddvar Nikolai Grude og Husum Marie-Louise von Tangen-Jordan sitter i dag i valgkomiteen.

Vedtak:
Shaghayegh Razavinik, Oddvar Nikolai Grude og Husum Marie-Louise von Tangen-Jordan ble valgt som valgkomitee for 1 år.

Møtet ble avsluttet 19.30.

Styresammensetningen er følgende etter årsmøtet.

- Grethe Troye Eriksen som styreleder (2 år)
- Øyvin Lyche Stray som styremedlem (2 år)
- Raissa T.E. Nirvi som styremedlem (2 år)
- Christer Svensson som varamedlem (1 år)
- Gurkipal Bobby Gill som varamedlem (1 år)

Protokoll for Tokerudkollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Raissa T. E. Nirvi (sign.)	11.04.2026

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	443	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Tokerudkollen 19C, 1336 SANDVIKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 118 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1994005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994005)
Navn	EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.05.1995	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 941 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	1 174 m^2
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	S26
	Utdyp.	sentrumsbebyggelse

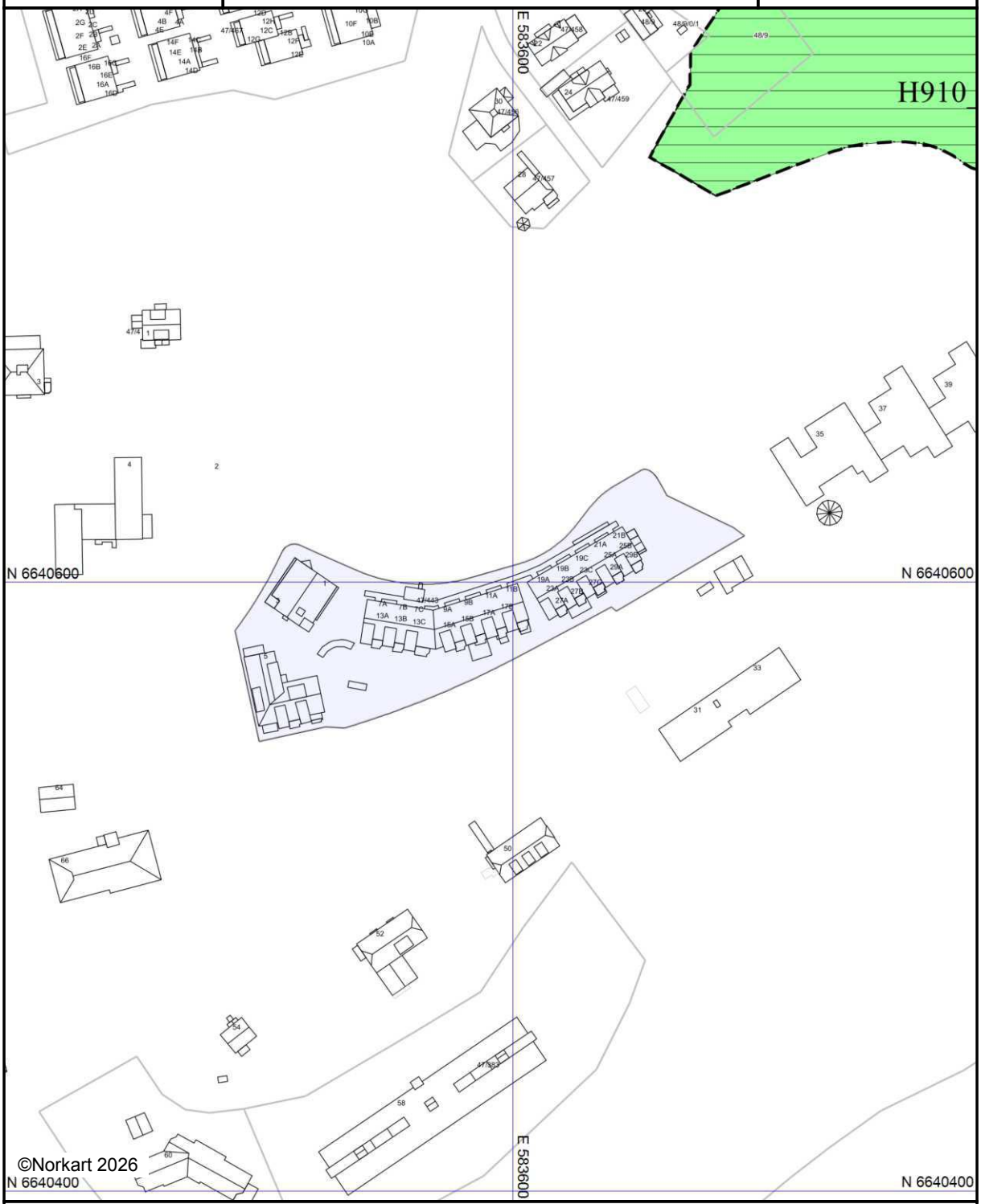
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

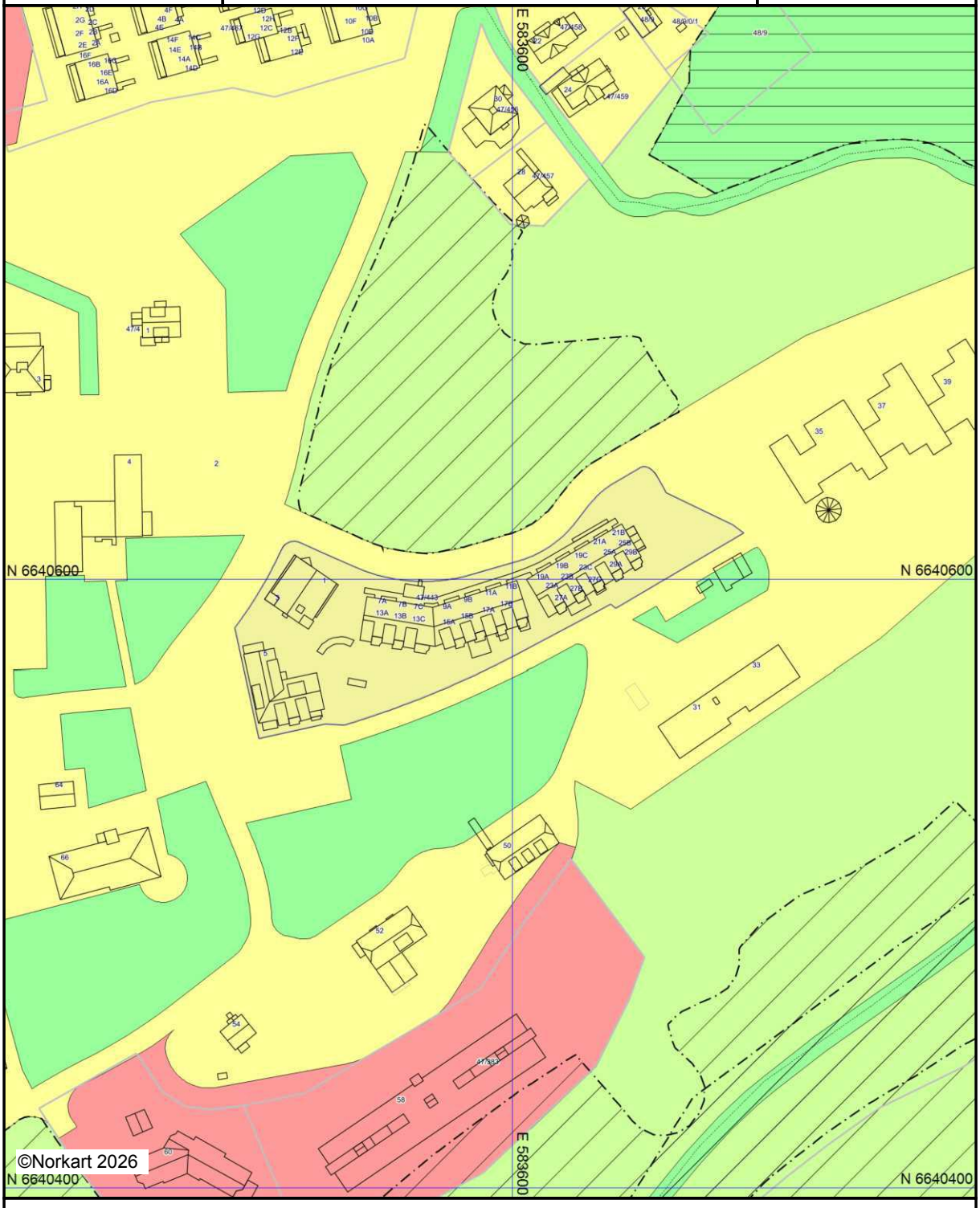
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

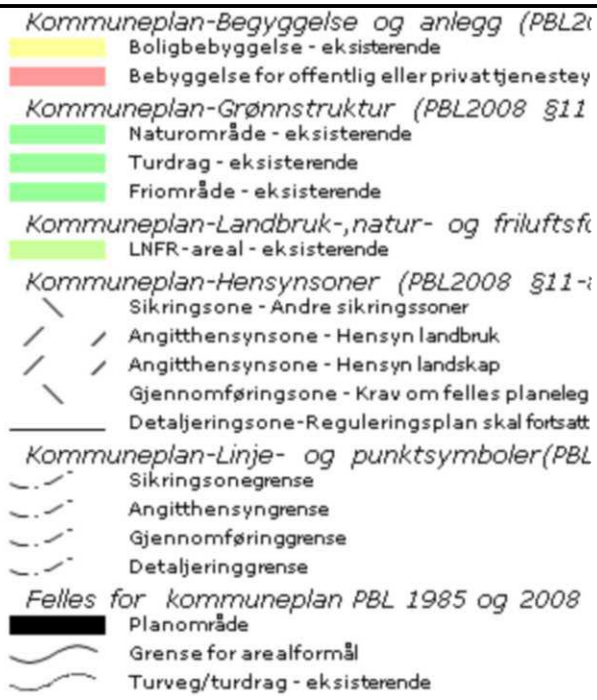
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



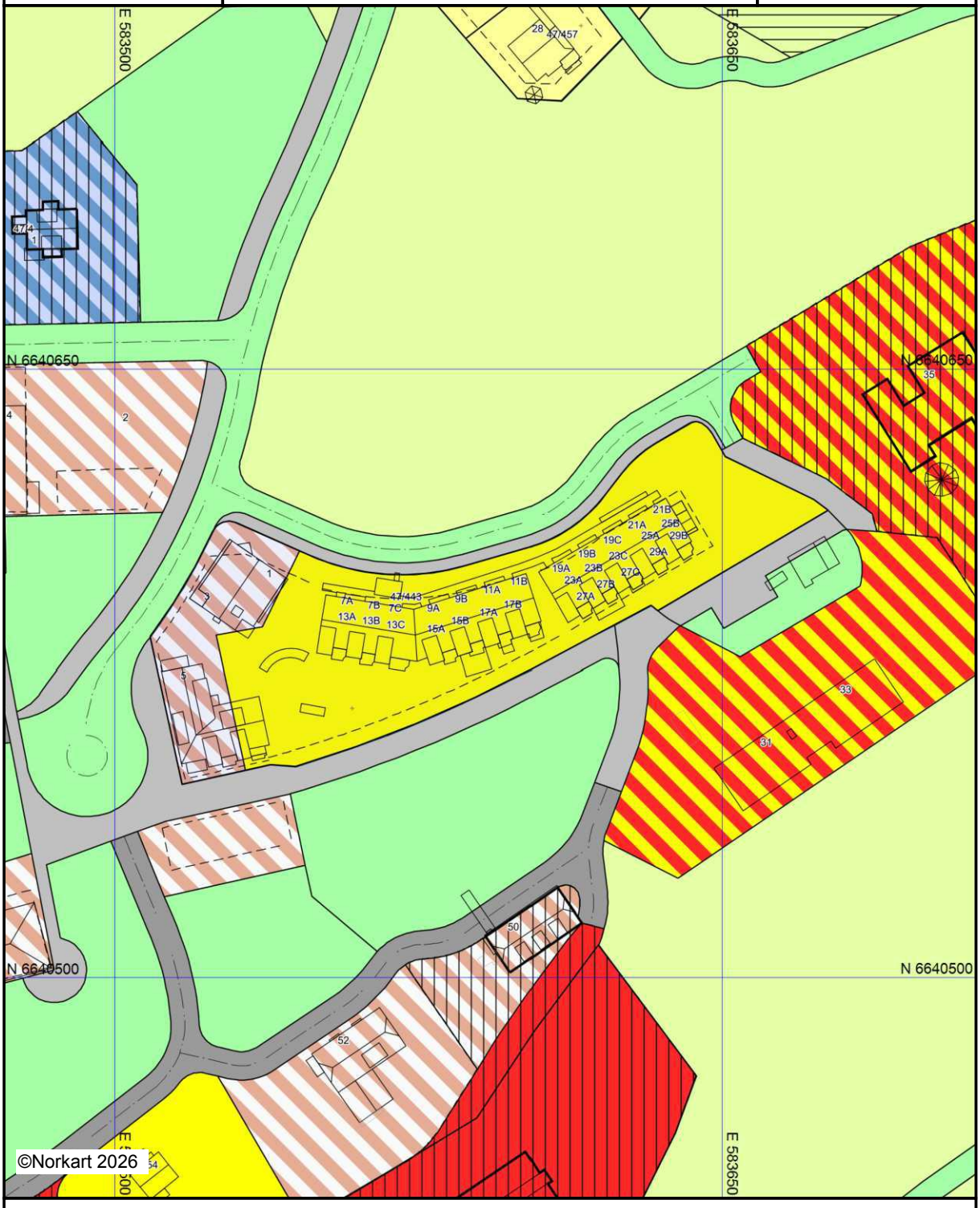
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Kontor/Offentlig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Parkering

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

Abc Påskrift kotehøyde

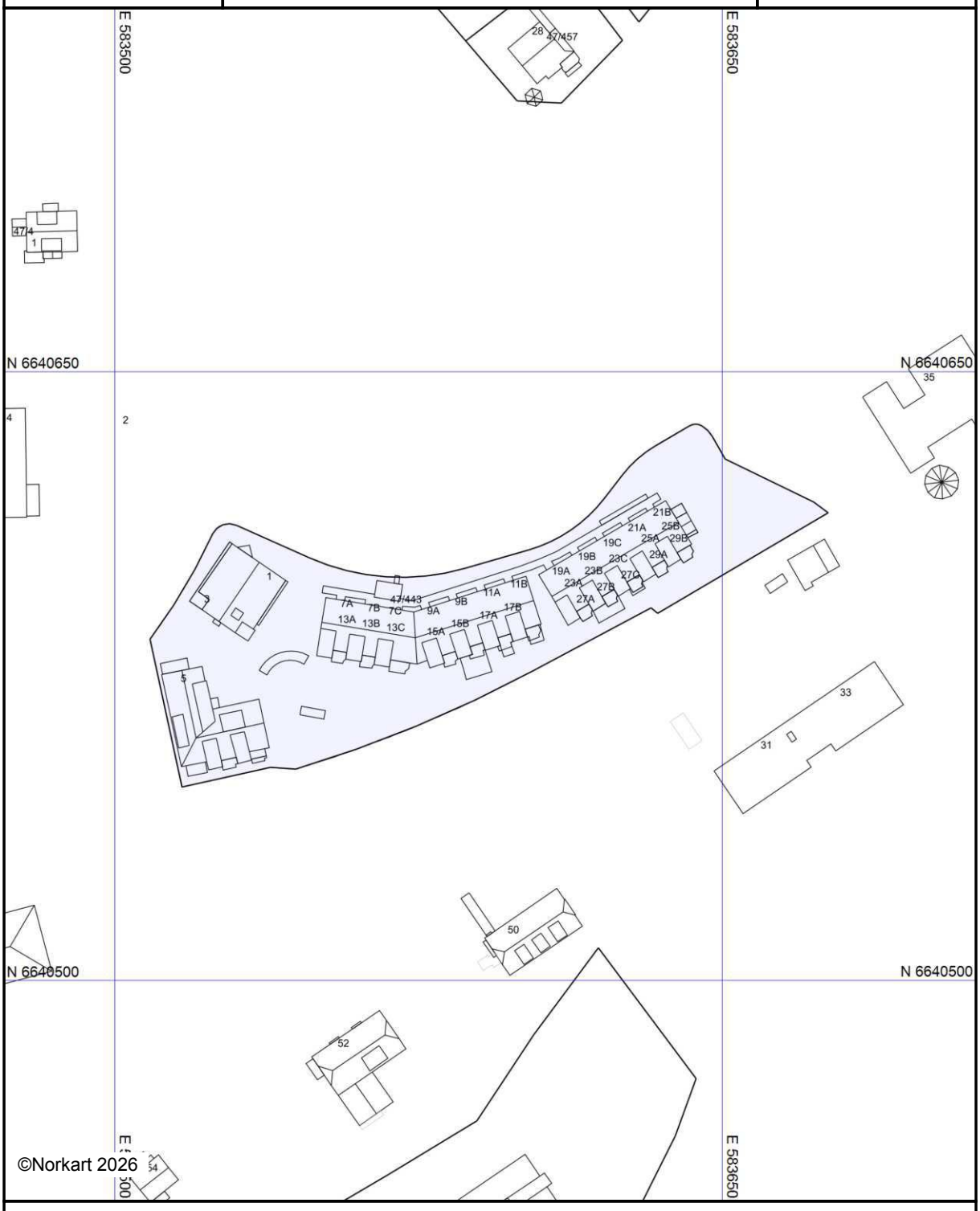
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Gnr	47	**Bnr**	443	**Fnr**	0	**Snr**	33
Adresse	Tokerudkollen 19 C, 1336 SANDVIKA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1997/2116	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/3359	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2001/1910	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/28296	Tokerudkollen 13 - 15 - 17 - 23 - 25 - 27 og 29 - utskifting av rekkverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

AL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG
BOKS 385

1301 SANDVIKA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1997-2116, BILAG 30
GNR 47, BNR 443
TILTAKSADRESSE: TOKERUDKOLLEN 19 29

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 13.01.99.

ARBEIDETS ART: BLOKK D

TILTAKSHAVER: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG, AL

ANSVARLIG SØKER: AL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

ANSVARLIG UTFØRENDE: BUER ENTREPRENØR AS.

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 13.01.99. på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende (ansvarlig utførende) om at manglene er rettet og har foretatt sluttkontroll. Det bekreftes at påpekte mangler er rettet.

Sandvika den 29.11.2001

For sjef planseksjonen
Gunvor Bjørnsen
Gunvor Bjørnsen

Geir Cranner
Saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	443	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Tokerudkollen 19C, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	443	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Tokerudkollen 19C, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune

VAledninger

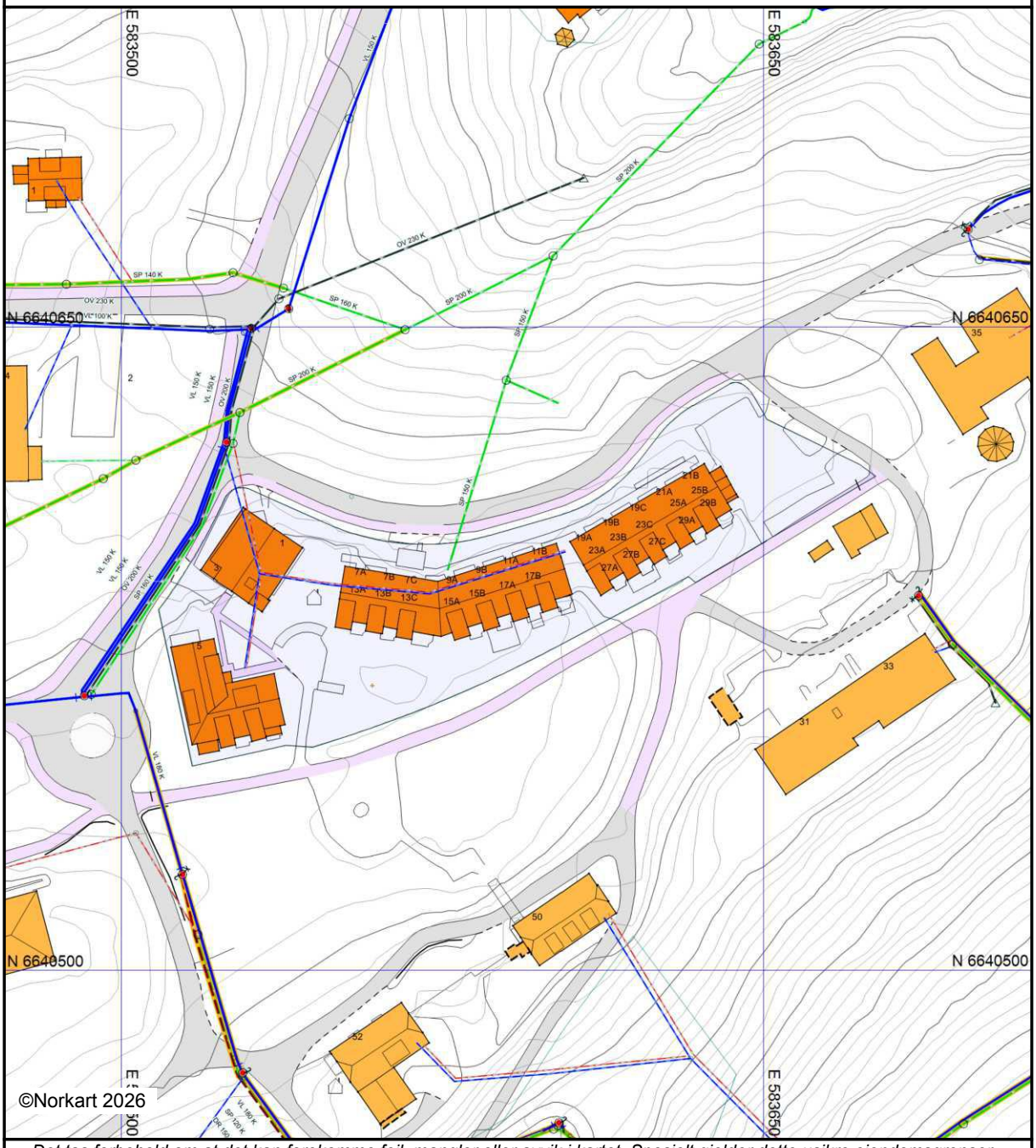
Eiendom: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



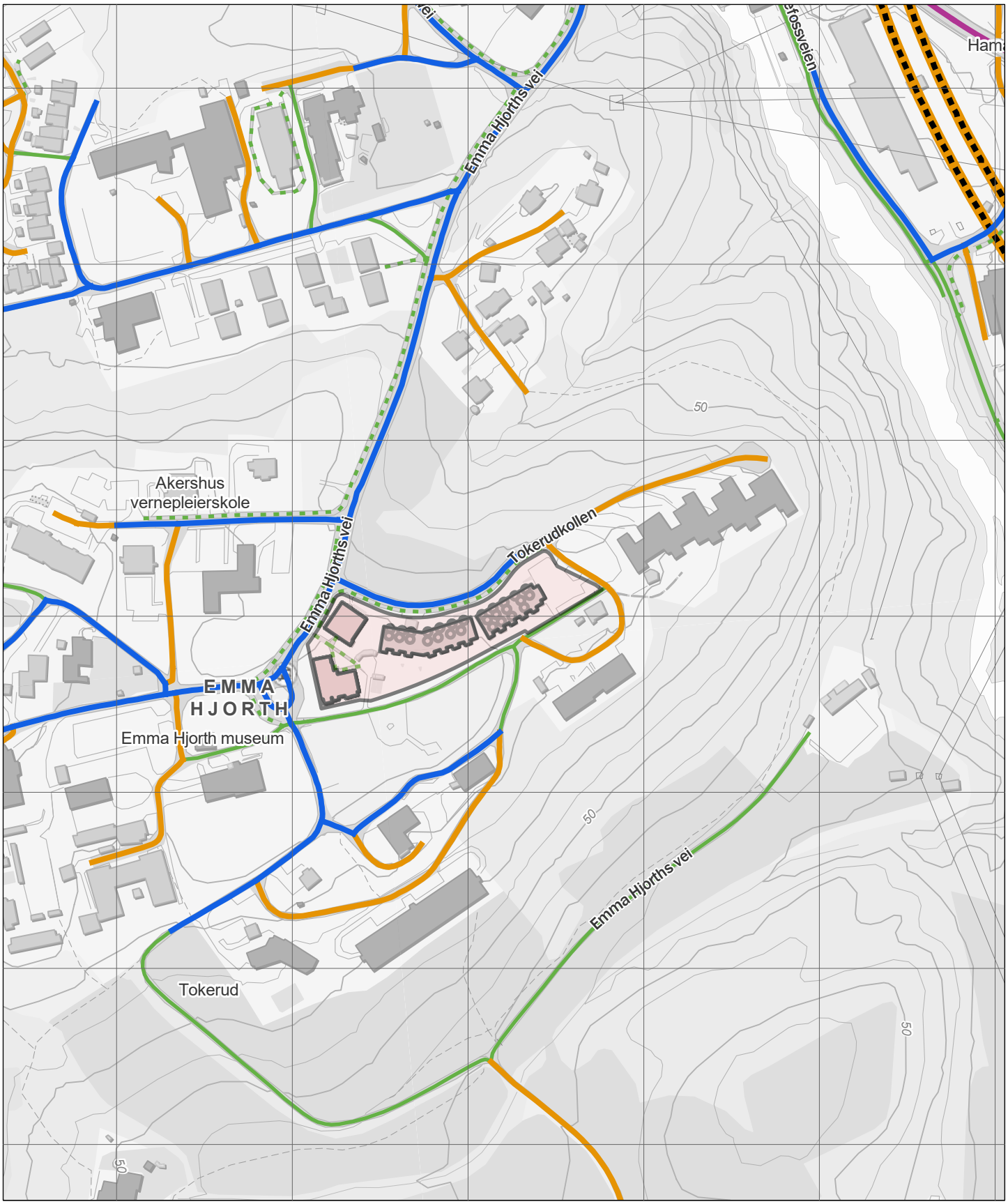
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

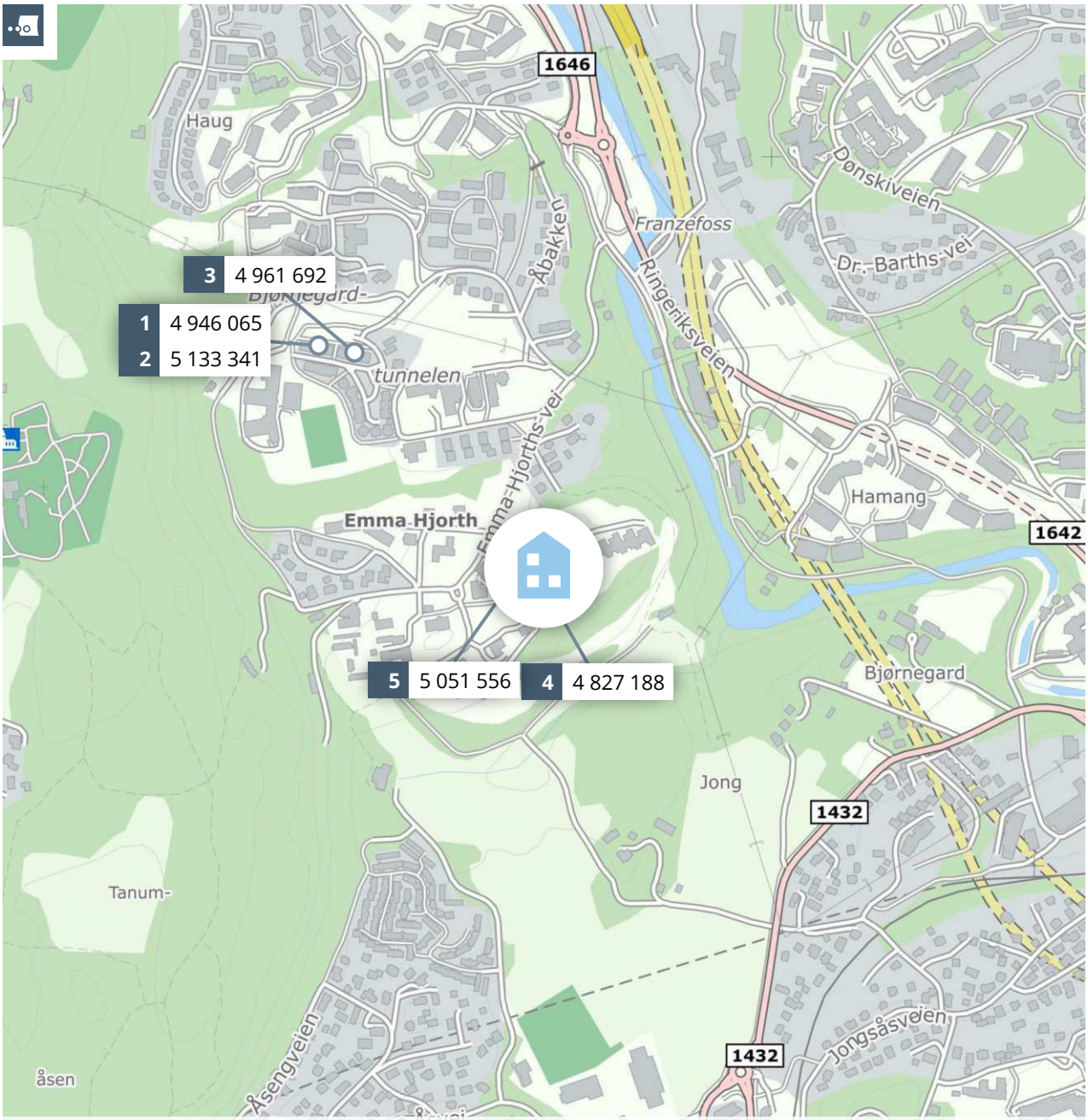
Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/443/0/33
Adresse: Tokerudkollen 19C, 1336 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/08/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet



Meglers verdivurdering

TOKERUDKOLLEN 19 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tokerudkollen 19 C, 1336 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 47 BNR 443 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 07

Verdivurdert til

5 000 000

24 947	5 024 947	57 102
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	3 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	6 031
Formue	38 028
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjorthehaven 13				22.08.2024	4 950 000	**4 905 000**	41 065	4 946 065	**65 948**
	75 m²	1997	1. etg	2 sov						
2	Hjorthehaven 13				26.05.2026	5 400 000	**5 100 000**	33 341	5 133 341	**67 544**
	76 m²	1997	1. etg	3 sov						
3	Hjorthehaven 11				22.07.2026	4 950 000	**4 930 000**	31 692	4 961 692	**65 285**
	76 m²	1997	1. etg	2 sov						
4	Tokerudkollen 19 A				05.08.2026	4 840 000	**4 800 000**	27 188	4 827 188	**54 854**
	88 m²	1998	1. etg	2 sov						
5	Tokerudkollen 9 A				29.09.2025	4 800 000	**5 020 000**	31 556	5 051 556	**56 759**
	89 m²	1999	1. etg	3 sov						

Velkommen til Tokerudkollen 19C, en lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Emma Hjorth. Boligen ligger fredelig og tilbaketrukket til i en blindvei, omgitt av grønne friområder og flotte turmuligheter. Fra stuen er det utgang til en solrik hage med ny platting. Leiligheten byr også på peisovn, to gode soverom, walk-in garderobe og garasjeplass. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport og Sandvika sentrum.

Høydepunkter

- Trappefri adkomst m/egen inngang
- Solrik hage
- Ny platting
- Rolig beliggenhet i blindvei
- Garasjeplass
- Heis
- Mulighet for elbillader
- Peisovn i stuen
- To gode soverom
- Walk-in garderobe
- Bod i kjeller
- Oppgraderte og malte overflater
- Familievennlig område
- Kort vei til skole og barnehage
- Nærhet til buss og Sandvika sentrum
- Marka og flotte turmuligheter rett utenfor døren

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.03.2024	05.06.2024	01.08.2024	4 690 000	4 600 000	40 173	4 640 173
01.10.2022	11.10.2022	04.01.2023	4 850 000	4 860 000	36 757	4 896 757
31.03.2019	02.04.2019	26.06.2019	4 300 000	4 450 000	0	4 450 000
19.01.2015	22.01.2015	13.04.2015	3 150 000	3 300 000	20 351	3 320 351
29.08.2008	26.03.2009	22.05.2009	2 300 000	2 200 000	-	2 200 000
06.10.2006	17.10.2006	20.02.2007	2 200 000	2 200 000	-	2 200 000
28.07.1999		28.07.1999	-	1 060 000	-	1 060 000

Leiligheter til salgs i 1336 SANDVIKA nå

8
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 621 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i 1336 SANDVIKA siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

6.3M
6.1M
5 835 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5 665 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

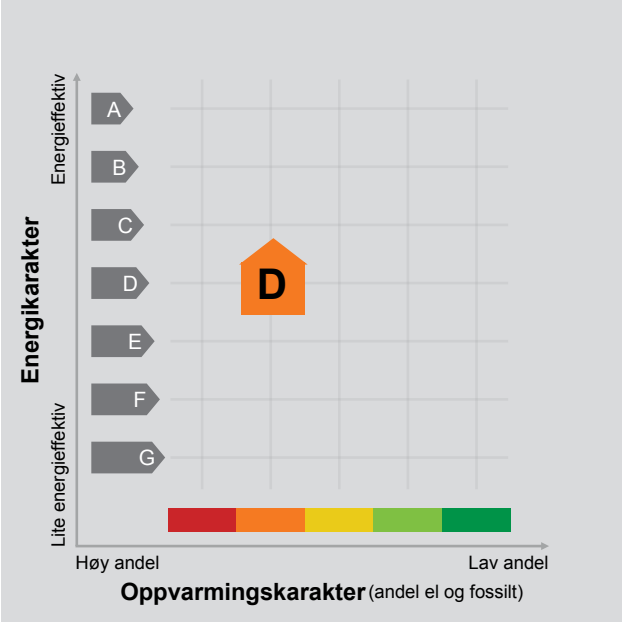
87 930 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

65 169 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

57 102 Tokerudkollen 19 C
Totalpris 5 024 947

ENERGIATTEST

Adresse	Tokerudkollen 19C
Postnummer	1336
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	443
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18589001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	502107ec-c9e5-4fd5-90f5-4e70f176a1a7
Dato	18.03.2024



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.energimerking.no.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tokerudkollen 19C
Postnummer: 1336
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 18.03.2024 9:14:56
Energimerkenummer: 502107ec-c9e5-4fd5-90f5-4e70f176a1a7

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 443
Seksjonsnummer: 33
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18589001

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tokerudkollen 19C

Nabolaget Emma Hjorth - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	18 min 1.7 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	4 min 2.1 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	7 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyrabben Linje 203	3 min 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Arba AS Avd Kløverbakken barnehage.. 27 barn	5 min 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Lille-Jong barnehage (1-2 år) 18 barn	13 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	17 min
Kiwi Vøyenenga	4 min

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

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	4 min
Apotek 1 Vøyenenga	4 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Emma Hjort	5 min
Emma-hjort Skole	10 min
Vest Helse og Trening	19 min
Nonstop Fitness	4 min

«Trygt og godt, alt i nærheten. Marka, shopping, Sandvika og Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

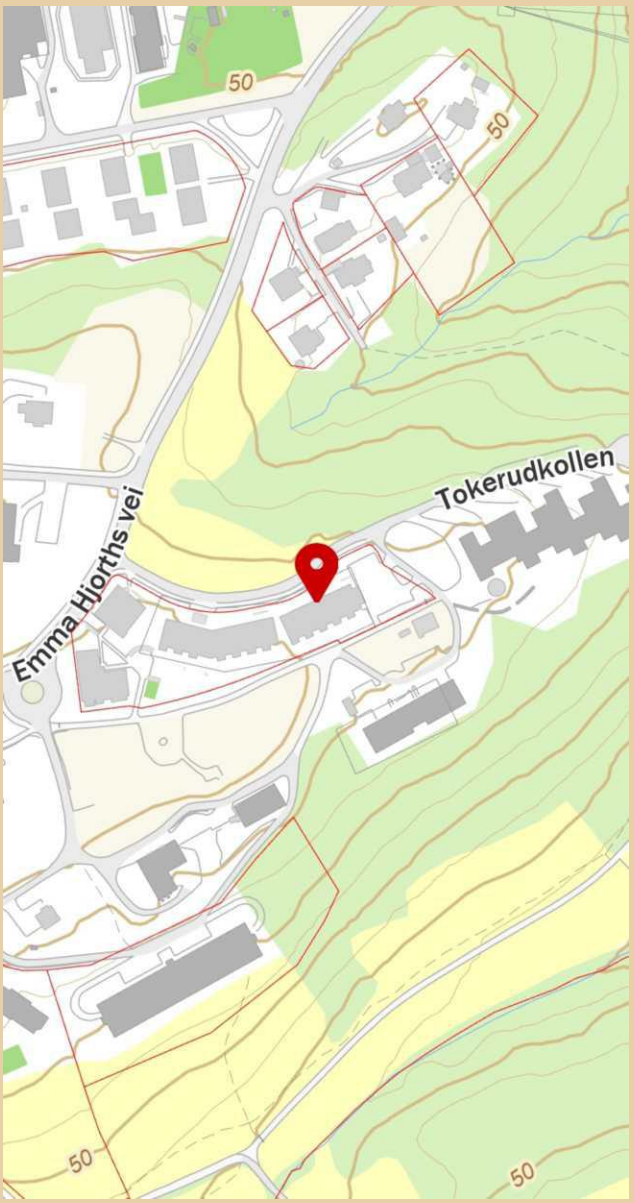
Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tokerudkollen 19C, 1336 Sandvika
Gnr. 47, Bnr. 443, Snr. 33, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260303

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian L. Eriksen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848
E-post: stianlomo.eriksen@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.
