



STOVNER:

Stor leilighet m/ tre soverom, to balkonger og gode solforhold

ADRESSE: Tokerudberget 23, 0986 Oslo
Gnr. 99, bnr. 66, snr. 12

BRA/BRA-i: 113 m²/111 m²

PRISANTYDNING: Kr. 3 800 000,-
Fellesgjeld kr. 113 000,-
Omkostninger kr. 96 090,-
Totalpris: kr. 4 009 090,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Torolv Sundfør
Tlf 924 10 200
E-post: ts@sbg.no

Advokat Pernille Anonsen
Tlf. 412 06 608
E-post: poa@sgb.no

ADRESSE

Tokerudberget 23, 0986 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 99, bnr. 66, snr. 12. Selveiet leilighet på felles festet tomt

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 12.11.2025, rapportdato 21.11.2025. Markedsverdi: kr. 3 800 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Saleem Shahzad

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Stovner. Området er godt tilrettelagt for familier med barn med fotballbane og lekeplass rett utenfor blokken. I tillegg er Linjeparken, en av bydelsparkene i Groruddalssatsingen like i nærheten. Blokken ligger på et høydedrag som gir åpen utsikt over nærområdet.

Det er kort gangavstand til Stovner Senter med et bredt utvalg fasiliteter som forretninger, dagligvarebutikker, bibliotek, vinmonopol og helsetilbud.

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann) var hyppige avganger og en reisetid til sentrum på under 30 minutter. I tillegg er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset og linje 67 til Galgeberg. Med bil er det enkel tilgang til både riksvei 4 og Østre Aker vei som leder til E6. Avstanden til Oslo sentrum er omtrent 12 kilometer, med en kjøretid på rundt 13 minutter.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles festet tomt. Opparbeidet adkomst, gangveier, lekeplass, plen og beplanting ellers.

FESTETOMT

Festet tomt av Oslo kommune, avtale frem til 2062.

Årlig festeavgift i sameiet: kr 215 319.

Festekontrakt ligger vedlagt.

ADKOMST

Adkomst til leiligheten via offentlig vei inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

Bruksareal: 111 m²

Bod: 2 m²

Terrasse: 24 m²

Romfordelig:

2. etasje: Entré, kjøkken + grovkjøkken, soverom, soverom 2, bad, bad 2, stue, omkleddningsrom, soverom 3. Omkleddningsrommet brukes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet. Rommet blir derfor definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en påkledning/kott.

Kjeller: bod

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Etasjenummer er oppgitt i henhold til kommunens H-nummer H0203.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-et): kjellerbod: 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett til bod.

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

BESKRIVELSE

Stor selveierleilighet fra 1972 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Stovner.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1972. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Slett entrédør fra ukjent år. Terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2005.

Øst-vendt balkong på ca 10 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av betong. Fallsikring med blomsterkasser.

Vest-vendt balkong på ca 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Edler markiser. Fallsikring med blomsterkasser.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: Laminat

Vegger: malte flater, tapet, pussede flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca 2,39 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: fyllingsdører

Oppvarming: Det er benyttet frittstående varmekilder.

Våtrom:

Bad

Baderom med adkomst fra grovkjøkken er overflateoppusset ved ukjent år. Badet er eldre og står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå normal boligstandard. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2

Baderom med adkomst fra entré er overflateoppusset ved ukjent år. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjevegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk til naborom.

Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det registreres ikke avtrekksventil i rommet.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Skap med merke for stoppekran er ikke åpnet pga fare for skade (lokket satt godt fast).

Det er avløpsrør av kobber og plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft ved spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra baderom.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Kursfortegnelse på innsiden av skapdør.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår selveierleilighet: 1972.

Boligblokk oppført i 1972. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt teknet med papp/foile el. (ikke besikket).

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Det er p.t. ikke beregnet større rehabiliteringer. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2025 at sameiet er i prosess med nabosameierne for en løsning knyttet til et av garasjebyggene. Det kan påløpe ekstrakostnader for sameierne knyttet til dette tiltaket. For mer informasjon om prosessen rundt dette, henvises interessenter til styret. Det vises også til noe informasjon rundt dette på sameiets nettside:

[TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE | En tjeneste fra OBOS](#)

Større vedlikehold de siste årene – boligsameiet

2022

Nye varmtvannsberedere

2020

Nytt avfallssystem

2015

Betongrehabilitering av garasjene under blokkene samt utbedring av balkongene

2013-2014

Elektrisk arbeid, bytte av sikringskap.

Takarbeid.

Etablering av fibernet

PARKERING

Parkering på angitt parkeringsplass ifølge eier. Ikke besiktiget. Bilde av angitt parkeringsplass følger denne salgsoppgaven. Medhjelper har ikke fått bekreftet at denne plassen tilhører seksjonen eller følger salget. Fra opplysningene fra forretningsfører fremgår:

«Retten til disponering av 1 parkeringsplass kan overføres til ny kjøper. Utgangspunktet er at kjøper overtar disposisjonsretten til den parkeringsplassen kjøper disponerte. Se vedtektene punkt 2.4 fjerde avsnitt.».

FYRING/OPPVARMING

Det er benyttet frittstående varmekilder.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader per 11.11.2025 på kr 6 258,- per måned.

Fellesutgiftene beløper seg slik:

- A konto varmtvann kr 84,-
- Felleskostnader lik deling kr 1 013,-
- Lån kr 1 411,00
- Vedlikehold, kr 594,-
- Dugnad kr 50,-
- Bredbånd kr 24,-
- Trappevask kr 178,-
- Felleskostnader kr 2 259,-
- Kabel-tv kr 295,-
- Parkering 350,-

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 23 065,- per 31.12.2024.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 137 048,- per 31.12.2024.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån per 11.11.2025:

Lån i OBOS-Banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 7 775 340,-. Innfrielsesdato 30.7.2033. Flytende rente på 6,45 %.

Lån i OBOS-Banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 9 356 580,-. Innfrielsesdato 30.11.2034. Flytende rente på 6,45 %.

Lån i OBOS-Banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 1 909 709,-. Innfrielsesdato 30.5.2052. Flytende rente på 6,45 %.

Andel fellesgjeld på denne seksjonen utgjør per 19.11.2025 kr 137 048.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie. Fra sameiets vedtekter fra 24.4.2023 fremgår at «Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag». Se nærmere vilkår og under vedlagte «Vedtekter for sameiet Tokerudåsen Boligsameie» under kapittel 2.3.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

LEIEAVTALE

Medhjelper er blitt gjort kjent med at det bor leietakere i leiligheten som har et leieforhold med saksøkte. Det er ikke fremlagt leieavtale, men medhjelper er kjent med at leieforholdet er inngått i 2025/2026.

I henhold til tvfbl. § 11-21 andre ledd andre punktum kan andre heftelser enn pengeheftelser settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Leieavtalen har dårligere prioritet enn saksøkerens krav. Budgiver gis derfor anledning til å inngi bud med forbehold om tilsidesettelse av leieavtalen, jf. tvfbl. § 11-21.

DYREHOLD

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

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

Styret kan fastsette dyrereglement, som skal godkjennes av sameiermøtet. Styret skal gi skriftlig advarsel ved brudd på reglementet. Gjentatte brudd på dyrereglementet kan føre

til at tillatelsen til å holde dyr faller bort. Det er en forutsetning for dyreholdet at loven tillater å holde dyr av den aktuelle art.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET

Fra boligsameiets hjemmeside fremgår følgende: [TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE | En tjeneste fra OBOS:](#)

Navn: Tokerudåsen Boligsameie

Selskapsform: Sameie

Organisasjonsnummer: 971 422 823

Selskapsnummer: 7208

Byggeår: 1972

Oppganger: 10

Blokker: 3

Type leilighet: De fleste på ett plan, men unntak av leilighetene med inngang i 4. etasje som går over 4. og 5. etasje med trapp inne i leiligheten.

EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har informert om at eiendommen ikke er gjenstand for eiendomsskatt. Videre har Innkrevningsetaten opplyst at seksjonen heller ikke har for kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

REGULERING

9070

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Turvei/skiløype

S-1564

Reguleringsbestemmelser

Flate: Turvei/skiløype

S-1713

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

(Kilde: eiendomsverdi.no)

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdetets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3 800 000,-.

Prisantydning	Kr.	3 800 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	95 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	113 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	4 009 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selveierleieliget: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 228 421 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr 4 913 684 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Forretningsfører har informert om at boligen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummer 76465032. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSER

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1974/24435-193/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

09.12.1974 Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:66

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/24435-206/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

09.12.1974 FESTETID: 90 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Heftelser i festerett:

1974/24435-206/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

09.12.1974 GJELDER FESTE

FESTETID: 90 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses i boligsameiets vedtekter at ingen kan kjøp eller på annen måte erverve flere enn én boligseksjon i Tokerudåsen boligsameie. Unntak gjelder Tokerudåsen Boligsameie, Staten, fylkeskommune og kommuner, som til sammen kan erverve inntil 10 % av boligseksjonene.

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter E. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen

før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

Festekontrakt

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 11834

Til adv. Torolv Sundfør v/Advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Tokerudberget 23, 0986 Oslo, Festerett til gnr. 99, bnr. 66, snr. 12 i Oslo kommune.

Bud/Forbehold

Budgiver står etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21 andre ledd fritt til å legge inn alternative bud med følgende:

Det er opplyst om leieavtale inngått i 2025/2026. I henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21 andre ledd skal andre heftelser enn pengeheftelser settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet.

Ved behold for ytterligere informasjon om heftelsen eller prosessen bes medhjelper kontaktet. For å avklare om leieavtalen må tilsidesettes etter overstående, vil medhjelper innhente alternative bud.

Bud 1: Bud avgis under forutsetning om at leieavtale tilsidesettes etter tvfbl. § 11-21 andre ledd.

Pris kr: skriver kr.:

Bud 2: Bud avgis uten at leieavtale tilsidesettes.

Pris kr: skriver kr.:

For begge tilfeller:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

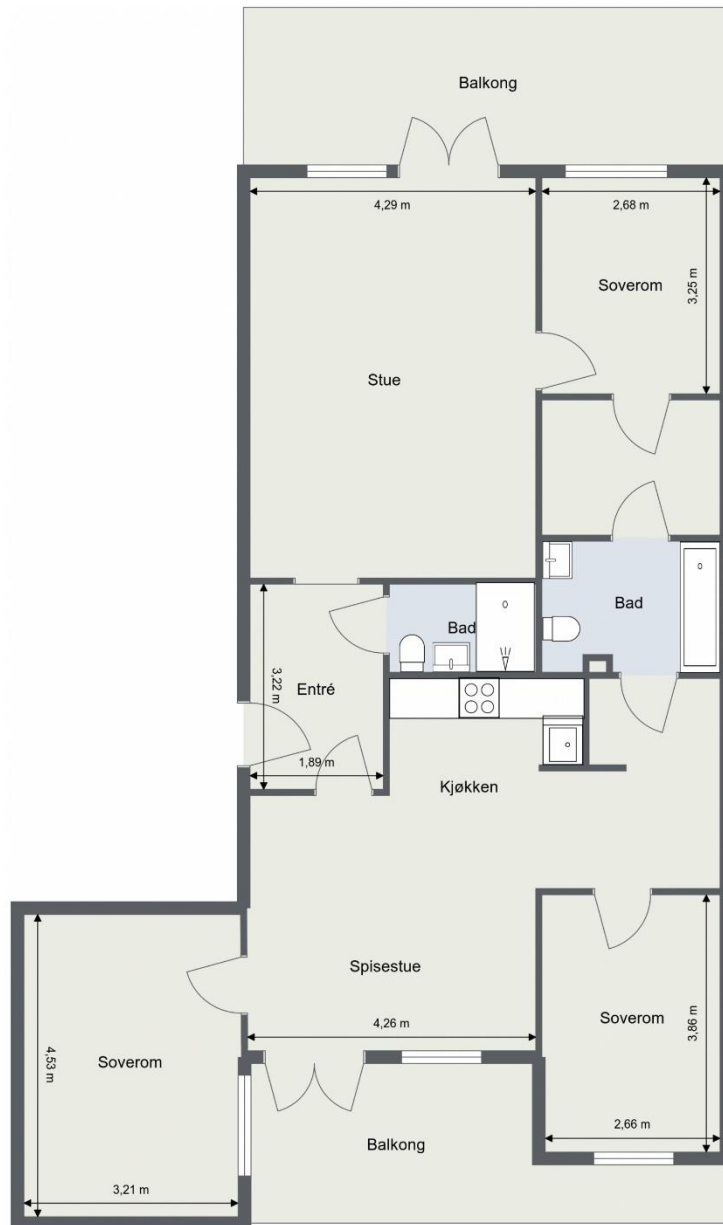
E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

Tokerudberget 23 2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.









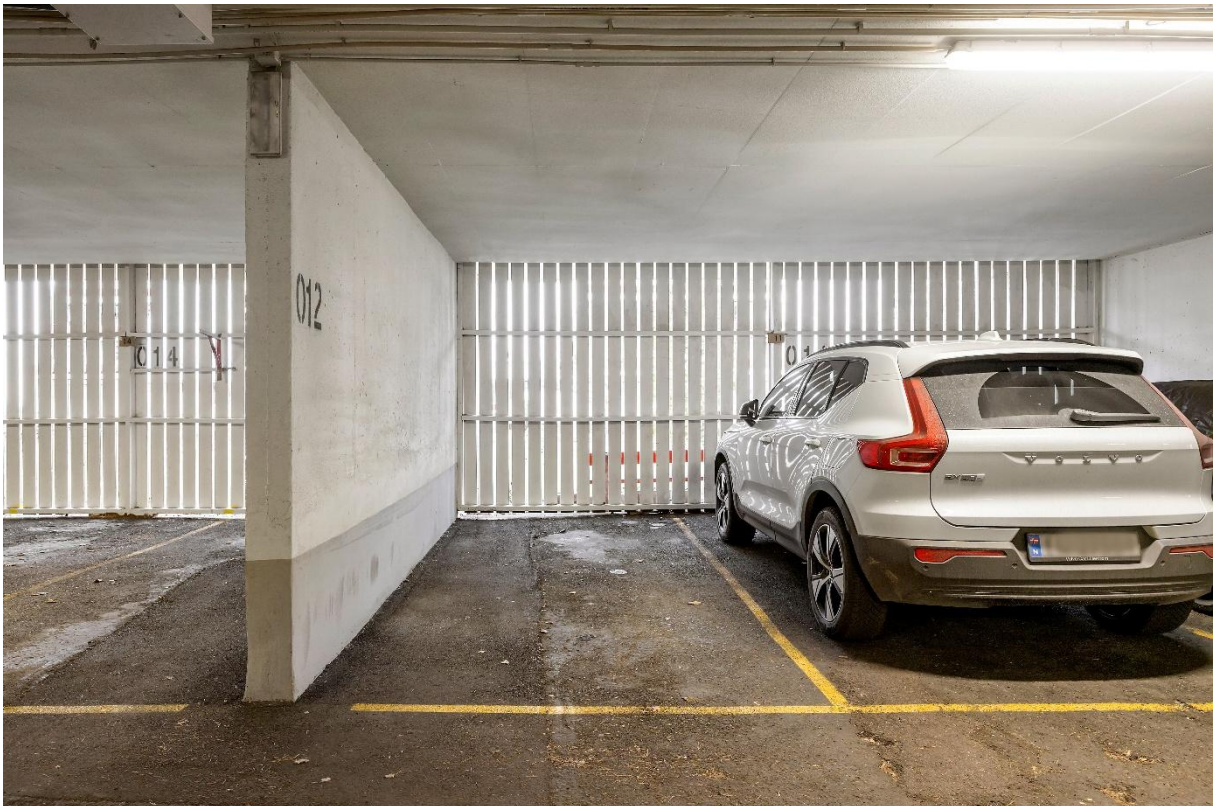
















Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Tokerudberget 23, 0986 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 99, bnr. 66, snr. 12

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 14757-1892

Referansenummer: SB3599

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1972. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt teknet med papp/folie el (ikke besiktiget).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Slett entrédør fra ukjent år.
Terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2005.

Øst-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av betong. Fallsikring med blomsterkasser.
Vest-vendt balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Edler markiser. Fallsikring med blomsterkasser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Laminat
Vegger: malte flater, tapet, pussede flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Fyllingsdører

Oppvarming:
Det er benyttet frittstående varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom med adkomst fra grovkjøkken er overflateoppusset ved ukjent år.
Badet er eldre og står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå normal boligstandard.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2
Baderom med adkomst fra entré er overflateoppusset ved ukjent år.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk til naborom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med

glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det registreres ikke avtrekksventil i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Skap med merke for stoppekran er ikke åpnet pga. fare for skade (lokket satt godt fast).

Det er avløpsrør av kobber og plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft ved spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra baderom.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringskap med automatsikringer i felles trapperom.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

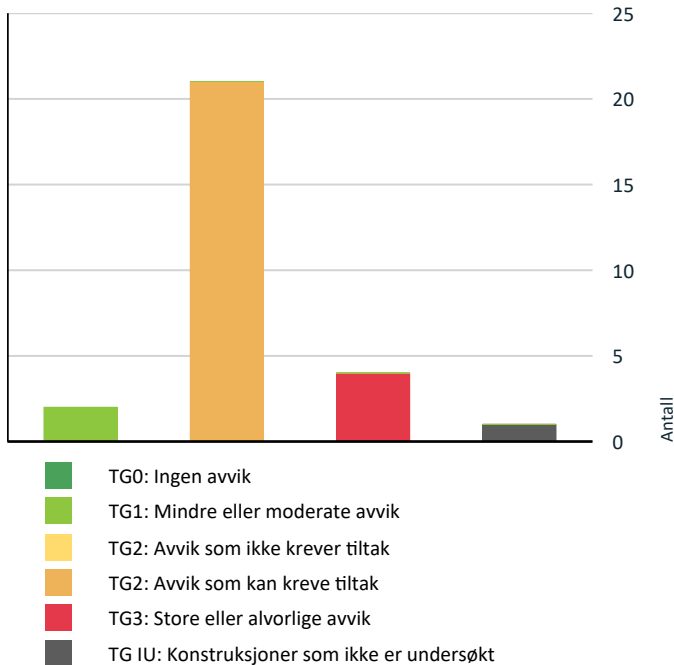
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

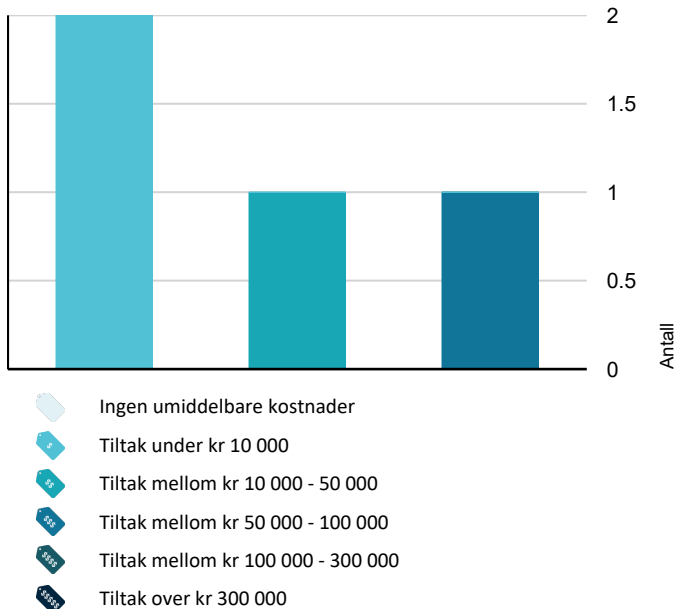
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater - laminat

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken + grovkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken + grovkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Utvidet barnerom ut på terrasse. Årstall må anses som ca.
------	---------	---

UTVENDIG

TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TE 2 Dører

Slett entrédør fra ukjent år.

Terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2005.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på enkelte karmen.

Skade i karm ved entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av betong. Fallsikring med blomsterkasser.

Vest-vendt balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Edler markiser (ikke tilstandsvurdert). Fallsikring med blomsterkasser.

Til informasjon: TEK17 § 12-15 (Utforming av rekkverk), fjerde ledd – veiledningen. Der presiseres at når nivåforskjellen er under 3,0 m, kan man sikre «på annen forsvarlig måte» enn rekkverk, og eksempelet som gis er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming som ivaretar sikkerheten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Tilstandsrapport

Gulv: laminat
Vegger: malte flater, tapet, pussede flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en viss slitasjegrad og det fremstår stedvis med svak finish/uferdig arbeid.
Gulvoverflater var i stor grad tildekket av tepper. Egne undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.
Gulvoverflater var i stor grad tildekket av tepper. Egne undersøkelser anbefales.

TG 3 Overflater - laminat

Gulv ved grovkjøkken og kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader på gulv ved grovkjøkken.

Ved befaring i nov. 2024 ble det registrert fukt i gulv ved kjøkken. Det ble ikke registrert fukt på befaringen i nov. 2025. Det lå et teppe på kjøkkengulvet som kun delvis ble flyttet for å gjøre fuktmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av gulv. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat for avretting dersom det blir aktuelt ved fremtidig oppussing. Kostnaden vil variere ut i fra skjevheter i andre rom og må anses som ca.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og det er ikke etablert radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes vedlikehold/utbedringer for å få TG0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med adkomst fra grovkjøkken er overflateoppusset ved ukjent år.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er eldre og står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå normal boligstandard.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvik. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fliser med sprekker i dusjonen.
Svertesopp er blitt påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til avrenningsspalte mot tilstøtende baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp er blitt påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i naborom (avrenning med spalte gjennom veggen) og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet er eldre og står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå normal boligstandard.
Det er usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen må utbedres eller skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre tilluft bør etableres dersom dette er mulig med feks. spalte ved dør eller veggventil. Bedre tilluft må etableres for å få TG0/1.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom med adkomst fra entré er overflateoppusset ved ukjent år.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: noe misfarging av mykfuger i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp/muggsopp er blitt påvist.

Avflassing i tak.

TG3: Borehull i vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

Det må påregnes utbedring av tak.

TG3: Borehull må tettes med egnet tettemasse. Borehull i vegger vil uansett kunne påvirke membranen/tetthet. Det er fare for nedsatt brukstid og fremtidig funksjon er usikker. Kostnadsestimat for fuging av hull og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Merknad: Det registreres hull lyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktpåvirket dørlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av gerikt/list.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til naborom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er sterke symptomer på mangelfull ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre tilluft bør etableres dersom dette er mulig med feks. spalte ved dør eller veggventil. Bedre tilluft må etableres for å få TG0/1.
Bedre ventilering bør etableres om mulig.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN + GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer/utskiftninger av kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN + GROVKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det registreres ikke avtrekksventil i rommet (det er avtrekk fra grovkjøkken).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det vedrørende om det er avtrekksventil for mekanisk avtrekk i rommet. Det bør etableres bedre ventilasjon i rommet.

- Avkast fra kullfilterventilator bør føres over/ut av skap for å sikre optimal drift og hindre fett/forurensning fra å akkumuleres inne i skapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Skap med merke for stoppekran er ikke åpnet pga. fare for skade (lokket satt godt fast).

Tilstandsrapport

Merknad: det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene av kobber har passert mer enn halve den forventede brukstid.
Stoppekran er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
Stoppekran bør lokaliseres og testes.
Før eventuell rehabilitering av baderom bør styret kontakt mht. vann- og avløpsrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av kobber og plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Før eventuell rehabilitering av baderom bør styret kontakt mht. vann- og avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft ved spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra baderom og grovkjllken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør om mulig utbedres. Det må påses at tilluftsventiler er åpne.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

TG2: Manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er ikke lokalisert.
Røykvarslere mangler iht. krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ukjent

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/111 m²

Selveierleilighet : Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Stue, Omklingsrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Tillegg for andel fellesformue	+	23 065
Fradrag for andel felles gjeld	-	112 718

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tokerudberget 16 ,0986 OSLO 108 m ² 1972 3 sov	06-10-2025	4 190 000	4 200 000	178 527	4 378 527	40 542
2 Tokerudberget 39 ,0986 OSLO 109 m ² 1972 3 sov	07-09-2025	3 850 000	4 300 000	117 486	4 417 486	40 527
3 Tokerudberget 7 ,0986 OSLO 104 m ² 1971 3 sov	28-09-2025	3 900 000	4 200 000	165 310	4 365 310	40 049
4 Tokerudberget 27 ,0986 OSLO 107 m ² 1972 3 sov	28-08-2025	3 790 000	4 110 000	116 424	4 226 424	39 499
5 Tokerudberget 10 ,0986 OSLO 109 m ² 1973 3 sov	21-09-2025	4 300 000	4 050 000	189 083	4 239 083	37 514
6 Tokerudberget 15 ,0986 OSLO 112 m ² 1972 4 sov	06-04-2025	4 200 000	4 200 000	173 107	4 373 107	37 377
7 Tokerudberget 39 ,0986 OSLO 118 m ² 1972 3 sov	02-12-2024	4 250 000	4 200 000	116 911	4 316 911	36 584

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	75 096
Vedlikehold seksjon - stipulert	Kr.	12 000
Vedlikehold seksjon - stipulert	Kr.	13 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	100 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 230 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

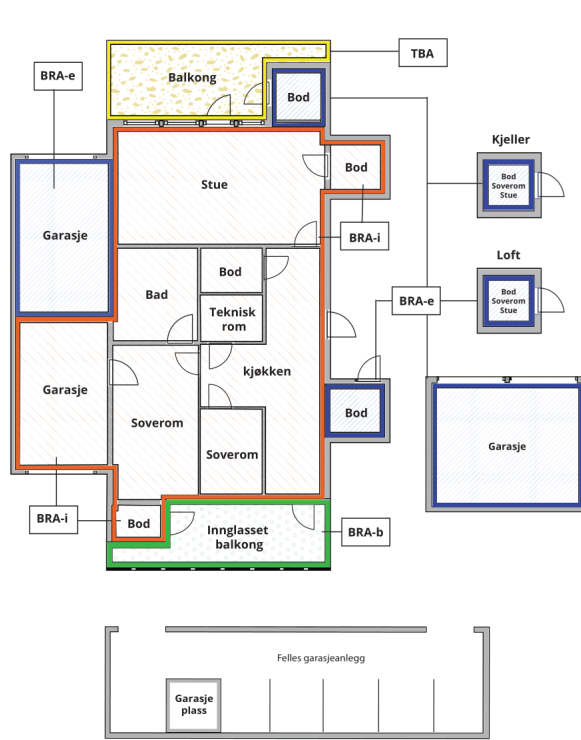
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	111			111	24
Kjeller		2		2	
SUM	111	2			24
SUM BRA	113				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

BRA-i er målt til 110,5 m² og er avrundet til 111 m² iht. matematiske avrundingsregler.

Etasjenummer er oppgitt iht. kommunens H-nr H0203.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikring i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	111	0

Kommentar

Selveierleilighet

Merk følgende vedrørende omklædningsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en påklædning/kott.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Leietaker	
	Eiers representant	
19.11.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	66		12	20932.9 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Tokerudberget 23

Hjemmelshaver

Saleem Shahzad, Oslo Kommune

Kommentar

Festekontrakt er ikke fremvist/vurdert.

Boligselskap

Tokerudåsen Boligsameie

Eierandel

231 / 39019

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

971422823

Felles formue

Kr. 23 065 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 112 718 01.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet ligger sentralt på Stovner, med en beliggenhet som er tilrettelagt for familier med barn. Blokken ligger på et høydedrag som gir en åpen utsikt over nærområdet. Det er kort gangavstand til Stovner Senter, som tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter som forretninger, dagligvarebutikker som MENY og COOP, bibliotek, vinmonopol, kiropraktor og tannlege. Linjeparken, en av bydelsparkene i Groruddals-satsingen, ligger i nærheten.

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann) har hyppige avganger og en reisetid til sentrum på under 30 minutter. I tillegg er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset og linje 67 til Galgeberg. Med bil er det enkel tilgang til både riksvei 4 og Østre Aker vei som leder til E6. Avstanden til Oslo sentrum er omtrent 12 kilometer, med en kjøretid på rundt 13 minutter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

9070
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Turvei/skiløype

S-1564
Reguleringsbestemmelser
Flate: Turvei/skiløype

S-1713
Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

(Kilde: eiendomsverdi.no)

Om tomten

Felles festet tomt. Opparbeidet med adkomst, gangveier, lekeplass, plen og beplanting ellers. Info hentet fra skråfoto 1881/satellittbilder. Avvik kan forekomme.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 258,00,-
Herav:
A konto varmtvann 84,00
Felleskostnader lik deling 1 013,00
Lån 1 411,00
Vedlikehold 594,00
Dugnad 50,00
Bredbånd 24,00
Trappevask 178,00
Felleskostnader 2 259,00
Kabel-tv 295,00
Parkering 350,00

Parkering

Parkeringsplass/biloppstillingsplass iht. eier. Ikke besiktiget.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1996	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2024	
2	10.03.2025	
3	21.11.2025	Oppdatert rapport etter ny befaringsdato

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB3599>

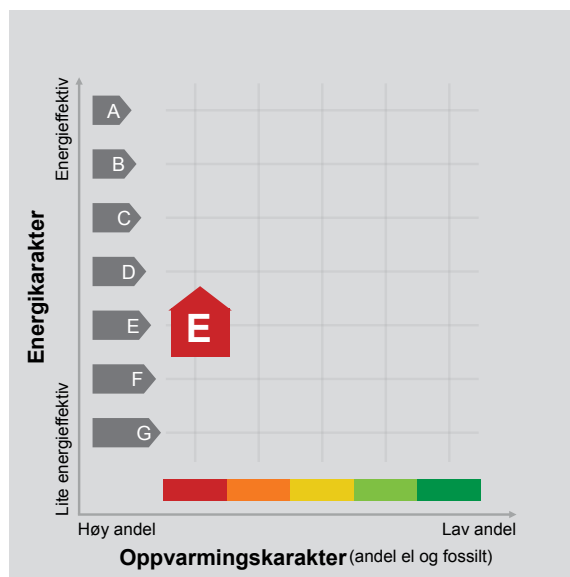
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tokerudberget 23
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80659164
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-189249
Dato	12.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1972
Bygningsmateriale:
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tokerudberget 23	80659164	H0203	12	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	40 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	106 m ²
Totalt BRA	106 m ²
Oppvarmet luftvolum	254 m ³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,63 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	62,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.3.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	143,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 992 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 831 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 992 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 992 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 992 kWh/år

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

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Lina-Maria Linge
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: LML@sgb.no

Deres ref.: 11834 .

Vår ref.: 7208-1-012

Dato: 11.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tokerudåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 971422823
Seksjonseier: Saleem, Shahzad
Medeier:
Leilighetsnummer: 012
Adresse: Tokerudberget 23, 0986 OSLO
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 99
Bnr. 66

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Festet tomt av Oslo Kommune, avtale frem til 2062.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207559288
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	7 775 340,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207898414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo: 9 356 580,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208005359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo: 1 909 709,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 258,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	84,00	
Felleskostnader lik deling	1 013,00	
Lån	1 411,00	
Vedlikehold	594,00	
Dugnad	50,00	
Bredbånd	24,00	
Trappevask	178,00	
Felleskostnader	2 259,00	
Kabel-tv	295,00	
Parkering	350,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 817,-
Fradragsberettigede kostnader: 8 650,-
Annen formue: 23 065,-
Gjeld: 137 048,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207559288
Restsaldo: 46 024,99
Kapitalkostnader: 630,45
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207898414
Restsaldo: 55 390,19
Kapitalkostnader: 673,11
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208005359

Restsaldo:	11 302,45
Kapitalkostnader:	74,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112 717,63,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nadir Ali, e-post: tokेरudasen@styreverrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for Tokerudåsen boligsameie

YTRE ORDEN

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

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

INDRE ORDEN

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

BODROM

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

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

GARASJEKJELLER

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

KLAGING PÅ BRUDD PÅ VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG 3

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

1. ANSKAFFELSE AV DYR

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

1. RO OG ORDEN

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

2. LUFTING

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

3. OPPDRETT

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

4. BESØKENDES DYR OG DYREPASS

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

5. KLAGER

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

6. **OVERTREDELSE**

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

Tokerudåsen Boligsameie

Tokerudberget 39

0986 Oslo

Tlf. 93 06 78 67 (styrets telefon)

styret@tokerdudberget.no



BESTILLING AV SKILT:

BESTILLING AV SKILT TIL SNR.:

ADRESSE :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL RINGETABLÅET:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL POSTKASSE:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

NAVN LINJE NR. 3 :

NAVN LINJE NR. 4 :

NAVN LINJE NR. 5 :

BESTILLER:

NAVN:

SEKSJONSNR:

ADR:

TLF:

MAIL:

Vennligst send utfylt skjema til:

Tokerudåsen Boligsameie

styret@tokerdudberget.no

Med vennlig hilsen

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Minda Grodås Christiansen

Saksbehandler

Protokoll fra Ekstraordinært ordinært årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Møtedato: 14.06.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bomberom under Tokerudberget 35

Til stede: 19 seksjonseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, var ikke tilstede.

Møtet ble åpnet av styreleder Nadir Ali.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Nadir Ali foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Remi Borlet foreslått. Som protokollvitne ble

Randi Johnsrud og Khan Mohammad foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Plan for utskiftning av vinduer

Beskrivelse

Saken har vært oppe for ordinært årsmøte avholdt i 2023, og har igjen fått ny aktualitet.

Tokerudåsen mottok varsel om rettslige skritt 13.02.2024 med etterfølgende forliksklage 22.05.2024 som har tilsvarsfrist 17.06.2024.

I korthet krever en seksjonseier at sameiet foretar og bekoster utskifning av vinduene til seksjonen. Det hevdes at vinduene ikke kan repareres og er utskifningsklare.

Det er etter vedtektene 5.3 at utskiftning av bl.a. vinduer "skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet."

Styret har diskutert saken grundig og kommet til at planen (med noen modifikasjoner) som ble presentert i 2023 følges.

Det er særlig tre elementer som må avklares for å unngå ytterlige saker relatert til dette:

- Plan for utskiftning må vedtas av årsmøtet. Slik at prosessen er etablert og forutsigbar for alle.
- For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av de kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse.
- Finansiering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta og godkjenne følgende plan:

Plan for utskiftning av vinduer og balkongdører for å sikre etablert og forutsigbar prosess for alle

Er vindu og balkongdør eldre enn ca. 30 år, vil seksjonseieren ha anledning til å ta kontakt med styret for å få vurdert utskiftningsbehovet. Styret vil da sørge for nødvendig utskiftning dersom vurderingen tilsier det, og seksjonseieren vil ha muligheten til å betale mellomlegget for ev. oppgradering til skyvedør o.l.

For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer og balkongdører, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse

For å gjøre prosessen mest mulig rettferdig, så foreslår styret å kompensere seksjonseiere som allerede har byttet vinduer og balkongdører.

1. Styret vil innhente pris på utskiftning av vinduer og balkongdører for de ulike type seksjoner i sameiet. Dette vil gjelde grunnkonfigurasjonen uten oppgraderinger, slik som skyvedør o.l.
2. Styret anser levetiden til vinduer og balkongdører til å være ca. 30-40 år.
3. Det er i utgangspunktet kun seksjonenes grunnkonfigurasjon fra byggeår som er gyldig type vinduer og balkongdører, og det er kun tilsvarende løsninger som vil bli godkjent som gyldig erstatning/utskiftninger. Unntak fra dette er utskiftning av balkongdør til et enkelt dørblad eller skyvedør, samt utskiftning av sidehengslset utoversvingende vinduer til toppsvingvindu- disse vil være gyldige. Løsninger utover dette vil medføre utskiftning av vindu og/eller balkongdør, og reduksjon i kompensasjon. Tvilstilfeller vil behandles i styret.
4. Seksjoner som har byttet vinduer og balkongdører vil bli kompensert ut fra prisen definert i punkt 1 med en fast årlig avskrivning ned til 30 år. Eks.: hvis din seksjon er

funnet til å ha en kostnad på kr 100.000 for skifte av vinduer og balkongdør og du har skiftet for 20 år siden, så vil du bli kompensert for $kr\ 100.000 \times (1-20/30) = kr\ 33\ 333$. Samtlige vil falle innunder et av ovennevnte alternativer.

Seksjonseiere må selv sørge for å ta kontakt med styret for å enten få vurdert utskiftningsbehovet eller kompensasjonen. Frist til å kreve kompensasjon settes til 4 måneder fra årsmøtevedtaket. 4 måneders fristen er siste frist for å fremsette krav om kompensasjon etter denne fristen er kravet tapt.

Finansiering

Styret anbefaler å finansiere utskiftning av vinduer gjennom økte fellesutgifter, økt innkreving til vedlikeholdsposten med 3x dagens sum (gjennomsnittlig med ca. kr 500 pr mnd pr seksjon). Dersom det er behov for å styrke likviditeten i sameiet, gir årsmøtet styret fullmakt til å innhente en ekstra måneds felleskostnader.

Oppsummering

Styret anbefaler først å utbetale kompensasjon løpende over tid (når sameiet har tilgjengelige midler på konto) for de som har skiftet ut vinduer og spart sameiet for kostnader, og dernest skifte ut vinduer til fem seksjoner årlig. Fem seksjoner årlig tilsvarer foreslått økning i fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøte vedtar styrets innstilling i sin helhet.

Vedtak: Vedtatt med 24 stemmer for og 14 stemmer mot.

Motforslag fra Sylvia Johnsen, se vedlegg

Vedtak: Ikke vedtatt med 22 stemmer mot og 12 stemmer for.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Nadir Ali/s/

Fører av protokollen

Navn: Remi Borlet/s/

Protokollvitne 1

Navn: Randi Johnsrud/s/

Protokollvitne 2

Navn: Khan Mohammad/s/

Finansieringen av prosjektet vil bero av at styret innhenter felles lånetilbud (kanskje fra Obos bank?) på vegne av de seksjonseierne som har behov, og at tilbakebetalingen tillegges deres husleie, enkelt og greit.

Seksjonseierne som må skifte vinduer nå vil oppnå fordelene av felles finansiering dem imellom, eventuelle rabatter og sikkerhet ved gjennomføringen og at sameiets vedtekter §5.3. samt Eierseksjonslovens vedlikeholdsplikt blir ivaretatt.

Forslaget om kollektiv utskifting av vinduer fra styret og opptak av lån på størrelsesorden 40 mill kr ble tidligere nedstemt på fjorårets årsmøte og dagens forslag fra styret ser likeledes ut.

Kompliserende forslag om utbetaling av økonomisk kompensasjon og dertil husleieøkninger for alle seksjonseiere bortfaller dermed ved at finansieringen av prosjektet er et mellomværende mellom låntager og giver, med styret som dets administrator. Seksjonseiere som ikke skifter vinduer belemres ikke med dertil tilhørende husleieøkning.

Husleie kostnadene i sameiet øker og er en direkte verdiforringende faktor ved salg av boligen og derfor bør alle stemme nei til styrets forslag til løsning.

Forslag til vedtak:

Vinduer «som ikke kan repareres eller er utskiftingsklare» har ikke blitt ivaretatt i hht seksjonseier sitt vedlikeholdsansvar. Utskifting av disse vinduene skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet og administreres av styret. Seksjoner som får vinduene skiftet gjennom sameiets felles plan betaler kostnadene for dette fullt ut gjennom økning av sine felleskostnader tilsvarende felles låneopptak. Seksjoner som allerede har skiftet vinduer og ikke har behov for utskifting av sine vinduer belemres ikke med ytterligere husleieøkning gjennom felleskostnadene i denne omgang. Og det betales ikke ut en lånefinansiert økonomisk kompensasjon til seksjonseiere som skissert av styret som kun vil belaste sameiets økonomi negativt.

i dag kl. 09.04 0



Forslag fra Sylvia Johnsen

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Møtedato: 13.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bomberommet, under Tokerudberget 35.

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Nadir Ali.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

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

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Saksframstilling:

Til dagsorden: Innkomne forslag

Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Ingen valgt

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

John Mankarios/s
Møteleder

Trine Normann/s/
Fører av protokollen

Protokollvitne 1
Siam Javad/s/

Protokollvitne 2
Mohammed Hassan Rehman/s/

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sist endret 24.april 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 189 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

Ved forsinket betaling ilegges forsinkelsesrente frem til betaling skjer.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider ol.

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6.3 Overvåkningskamera

Sameiet kan ha kameraovervåkning på sameiets fellesareal, inkludert uteområde.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

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

F. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7208

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7208 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen

Forslag fremmet av:

Sylvia Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Innkommet forslag til sak - Sylvia Johnsen.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styremøter og møter med Tokerudlia og Tokerudtoppen

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

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

Tokerudberget garasjesameiet

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

Forhandlinger med OBOS

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

Kompensasjon fra Telia

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

Skadesaker

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

Vindusutskiftning og kompensasjon

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

Sykkel inn- og utlevering

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

Dugnad

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

Parkering i fellesområde

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

Forbudssone for elsparkesykler

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

Forsøpling

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

Komprimatorbil og skrothenting

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

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

Vannkraner utendørs og blomsterkasser

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

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

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

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

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

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

Inspeksjon av tak

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

Utbedring av varmekabler i flere gangbruer

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

Disse ble reparert for brudd i løpet av vinteren.

Modernisering av trafostasjon

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

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

Skadesak mot Renovasjon- og gjenvinningsetaten vedrørende ødelagte containere

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

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

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

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

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

Overvåkningskameraer

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

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

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

Disse ble brukt til å koble sammen blokkene.

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

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

Gartner

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

Oppmerking av p-plasser utendørs

Parkeringsplasser utenfor oppgang 29 er merket opp for bedre arealutnyttelse.

Ny trappevaskleverandør

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

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

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

Tillegg i vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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

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

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

Hagerekkene

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

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

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

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

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

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

Reperasjon av postkasser

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

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

Diverse snekkerarbeid

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader fra 01.01.2025:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.02.2025

Styret i Tokerudåsen Boligsameie

Nadir

Ali/s/

Rémi Marcel Borlet/s/

Umar Zeshan Ali/s/

Yilmaz Demir/s/

Osama Rasool/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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



NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**KORTTERMINAL**

Inntekter	139 918
SUM INNTEKTER KORTTERMINAL	139 918

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

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

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Flaggstang			
Kostpris	30 673		
Avskrevet tidligere	-24 539		
Avskrevet i år	-6 133		1
Småpenge betaling			
Kostpris	153 813		
Avskrevet tidligere	-153 812		1
Kamera			
Tilgang 2021	16 811		
Avskrevet tidligere	-10 086		
Avskrevet i år	-3 362		3 362
Avfallsanlegg			
Tilgang 2020	1 601 575		
Tilgang 2021	50 409		
Avskrevet tidligere	-1 281 938		
Avskrevet i år	-330 329		39 716
Varmepumpe			
Tilgang 2014	2 507 327		
Avskrevet tidligere	-2 507 326		
Avskrevet i år (skrotet)	-1		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			43 080
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-339 825

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer		65 620
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		65 620

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

Administrasjon	142 925
Strøm	731 641
SUM KOSTNADER	874 565

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

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

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

Til dagsorden: Innkomne forslag

Årsmøte Boligsameie Tokerudåsen 13. mai 2025

Forslag vedrørende E-feltet garasjeanlegg

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

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

Begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7208 Selskapsnavn: TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FESTEKONTRAKT

§ 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

23/262
12/19/16
10 års regulering

.....Tokerudåsen borettslag.....
~~en del av~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 66, 87, 67 og 68
~~Denne areal~~ som tilsammen er
~~20.938.6~~ 20.938.6 m² stor. Målebrev, datert -, tinglyst - 26/11.76 er
~~vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.~~

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.2.1972. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

Per 54.028,- fra 1/2-92 1.77
30.524,- fra 1/2-82 - 1.85 - 6%

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~11.000,-~~ beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 275.000,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12 og første gang 31.12.1973 idet festeavgift for tiden 1.2.1972 - 30.6 Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid 1973 er gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid. betalt

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

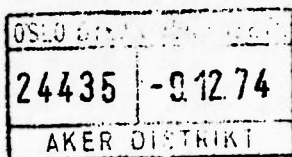
Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boligbygg i henhold til stadfestet regulering



Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtaler og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvising av byggarbeideren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de fellede trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggarbeideren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødige vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempeling og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttredden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsekvensjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 26. november 1974

Som fester:
Jan Kristiansen

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

Jan Kristiansen

Ulrik Lovik

21. 2501. 6/74
teg. 225-9/74
2425-0/74
3015!



Dagbokført som dok. nr. 24835 / 19 24 den 2/11 19 24
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.

inført i grunnbok som vedk. gnr. 99

nr. 64, 67, 68 og 81

avskrift i Abok 483 bl.

For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 225,-



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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/64696-379/105
14.12.1984

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1996/67984-1/105
28.11.1996

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/2160907-1/200
29.10.2024 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 1996/67984-1/105
GJELDER: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
TINGRETT: OSLO
SAKSNUMMER: 24-049005TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Pengeheftelser i eiendomsrett

1974/24435-206/105
09.12.1974

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Pengeheftelser i festerett

1974/24435-206/105
09.12.1974

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
FESTETID: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 15.02.2026 kl. 10:52

Seksjon: Gnr: 99 Bnr: 66 Snr: 12

Oppdatert per: 15.02.2026 kl. 10:47

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1984/64696-3/105

14.12.1984

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE OVERDR.SUM
SENERE ETTER 80% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/436941-1/200

28.04.2023 09:47

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
BELØP: NOK 6.551.080
PANTHAVER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
ORG.NR: 916573154
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/491579-1/200

11.05.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 17.04.2023, Kl. 14:07
BELØP: NOK 36.365
SAKSØKER: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974761076
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

2023/931018-1/200

30.08.2023 14:12

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
BELØP: NOK 660.000
PANTHAVER: Gjerstad Per Harald
F.NR: 190862*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1050669-1/200

26.09.2023 17:25

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 26.09.2023, Kl. 17:21
BELØP: NOK 65.368
SAKSØKER: QRED AB NUF
ORG.NR: 928148793
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911831392
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1266220-1/200

13.11.2023 10:46

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 13.11.2023, Kl. 09:00
BELØP: NOK 76.827
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1374308-1/200

07.12.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE

AVHOLDT: 04.12.2023, Kl. 08:44
BELØP: NOK 103.383
SAKSØKER: Nordax Bank Ab (Publ)
LØPENR: 20039723
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915440541
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

2023/1378763-1/200

08.12.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 06.12.2023, Kl. 13:22
BELØP: NOK 99.101
SAKSØKER: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974761076
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

2023/1390114-1/200

12.12.2023 13:05

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 12.12.2023, Kl. 12:58
BELØP: NOK 12.309
SAKSØKER: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA
ORG.NR: 995568217
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1390361-1/200

12.12.2023 13:22

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 12.12.2023, Kl. 13:19
BELØP: NOK 75.054
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919628103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 981939875
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1390452-1/200

12.12.2023 13:28

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 12.12.2023, Kl. 13:25
BELØP: NOK 2.835
SAKSØKER: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994210130
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957294227
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1390807-1/200

12.12.2023 13:58

UTLEGGSFORRETNING

GJELDER FESTE
AVHOLDT: 12.12.2023, Kl. 13:55
BELØP: NOK 427.246
SAKSØKER: REXTON AS
ORG.NR: 925580414
PROSESSFULLMEKTIG: REXTON AS
ORG.NR: 925580414
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1390917-1/200**UTLEGGSFORRETNING**

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 15.02.2026 kl. 10:52

Seksjon: Gnr: 99 Bnr: 66 Snr: 12

Oppdatert per: 15.02.2026 kl. 10:47

12.12.2023 14:08 GJELDER FESTE
AVHOLDT: 04.12.2023, Kl. 14:05
BELØP: NOK 181.804
SAKSØKER: APRILA BANK ASA
ORG.NR: 916823525
PROSESSFULLMEKTIG: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984842252
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1610068-1/200
25.06.2024 09:46 **UTLEGGSFORRETNING**
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 25.06.2024, Kl. 09:30
BELØP: NOK 19.296
SAKSØKER: SVEEN BIL FJELLHAMAR AS
ORG.NR: 929580559
PROSESSFULLMEKTIG: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984842252
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1610230-1/200
25.06.2024 09:59 **UTLEGGSFORRETNING**
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 25.06.2024, Kl. 09:54
BELØP: NOK 34.773
SAKSØKER: KREDITTBANKEN ASA
ORG.NR: 975966453
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 985815208
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2104207-1/200
16.10.2024 13:44 **UTLEGGSFORRETNING**
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 16.10.2024, Kl. 13:39
BELØP: NOK 9.849
SAKSØKER: VIKING REDNINGSTJENESTE AS
ORG.NR: 991651543
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2104558-1/200
16.10.2024 14:18 **UTLEGGSFORRETNING**
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 16.10.2024, Kl. 14:08
BELØP: NOK 38.286
SAKSØKER: Shazad Khuram
F.NR: 290179*****
PROSESSFULLMEKTIG: KREDITORFORENINGEN SA
ORG.NR: 948678829
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/335155-1/200
25.03.2025 10:38 **UTLEGGSFORRETNING**
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 25.03.2025, Kl. 10:35
BELØP: NOK 19.393
SAKSØKER: Shazad Khuram
F.NR: 290179*****
PROSESSFULLMEKTIG: KREDITORFORENINGEN SA
ORG.NR: 948678829

SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/335377-1/200
25.03.2025 10:58

UTLEGGSFORRETNING
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 25.03.2025, Kl. 10:50
BELØP: NOK 110.040
SAKSØKER: BRAGE FINANS AS
ORG.NR: 995610760
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/376474-1/200
02.04.2025 21:00

UTLEGGSFORRETNING
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 25.03.2025, Kl. 11:03
BELØP: NOK 19.387
SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

2025/1271936-1/200
22.10.2025 09:55

UTLEGGSFORRETNING
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 22.10.2025, Kl. 09:36
BELØP: NOK 50.688
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919628103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1300497-1/200
28.10.2025 21:00

UTLEGGSFORRETNING
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 22.10.2025, Kl. 09:51
BELØP: NOK 154.753
SAKSØKER: Ak Nordic Ab
LØPENR: 20050498
PROSESSFULLMEKTIG: PRA GROUP NORGE AS
ORG.NR: 995262584
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****

2026/95857-1/200
27.01.2026 09:36

UTLEGGSFORRETNING
GJELDER FESTE
AVHOLDT: 27.01.2026, Kl. 08:15
BELØP: NOK 470.857
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Saleem Shahzad
F.NR: 230975*****
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1974/24435-193/105

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 15.02.2026 kl. 10:52

Seksjon: Gnr: 99 Bnr: 66 Snr: 12

Oppdatert per: 15.02.2026 kl. 10:47

09.12.1974 Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:66
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1984/64696-2/105****SEKSJONERING**

14.12.1984

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 12

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 231/39019

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 189 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.