



王

Tokerudberget 20

0986 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 44 10 07

gpk@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	66
Kort om oss	151

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Tokerudberget 20, 0986 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 99 Bnr. 69 Snr. 203 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 63 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 63 kvm

Følgende rom er inkludert i innvendig bruksareal: Entré, innvendig bod, bad, baderom, åpne stue-kjøkkenløsning og soverom.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

AREAL

Primærrom: 62 kvm, Bruksareal: 63 kvm, BRA-i: 63 kvm , TBA: 14 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1972

TOMT

Festet fellestomt 40839 kvm

PRISANTYDNING

2 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport er avholdt av Anders J. Bryhn, datert 11.06.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 111 974,- pr. 23.05.24

Andel fellesformue: kr. 29 252,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

kr 111 974,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 061 974,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 76 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 061 974,-))

kr 78 020,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 139 994,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 149 244,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 288,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmt vann, Tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader og vedlikehold.

Totalte felleskostnader per mnd er på kr. 3 288 og fordelt på følgende måte:

- TV/ internett: 451,-

- Felleskostnader: 2.837,-

I tillegg til felleskostnadene betales det månedlig kr. 368 for garasjeplass.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Tokerudberget 20!

2-roms leilighet med hyggelig utsyn mot frodige grøntområder og beplantning. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innvendig bod. Boligen har også en sydvest vendt terrasse på hele 14 kvm. Det er med andre ord god plass til utemøbler, og gode solforhold. I tillegg til boligens arealer disponerer leiligheten en bod i felles kjeller. Sameiet er et veldrevet sameie, med god økonomi. Det er verdt å nevne at TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Boligen ligger i et område med gode kollektivforbindelser, og har alle fasiliteter man trenger i hverdagen i nærheten.

Velkommen på visning!

PARKERING

Det følger med én garasje plass med leiligheten, plass nr. 1935. I tillegg til felleskostnadene betales det månedlig kr. 368 i for garasjeplass.

Sameiet har garasjeplasser til utleie i gjesteparkeringshuset (E-feltet). Gjeste-parkeringshuset" (E-feltet) er pt. stengt i påvente av rehabilitering. "Gjeste-parkeringshuset" (E-feltet) blir eid at tre sameier i fellesskap (eierbrøk 1/3). De to andre sameiene har vedtatt med 2/3 flertall å rive og bygge nytt. Tokerudtoppen har ikke hatt 2/3 flertall i årsmøte til dette tiltaket. Dog er det klart at garasjeanlegget må rehabiliteres.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt og barnevennlig til på Stovner. Her bor du i et populært, rolig og bilfritt område.

Det er få minutters gange til Stovner Senter med alt av fasiliteter. Her er finner du blant annet diverse forretninger, MENY, Deichman bibliotek, vinmonopol, kiropaktor, tannlege mm. Stovner Senter ble i 2016 utvidet med 3-4000 nye kvadratmeter og 25 nye butikker. Blant annet har du Espresso House, Nishiki Sushi & Terrassen Kafe Stovner Senter.

Utenfor senteret er det opparbeidet sitteplasser, vannspeil, basketballbane, sandvolleyballbane, scene etc. Fossumparken en av de fire bydelsparkene i Groruddalssatsingen. Stovnertårnet er Norges lengste tårn og er en 260 meter lang gangbane som slynger seg 15 meter opp mellom trærne. Fra tårnet er det fantastisk utsikt over Oslo, på kveldstid er tårnet pyntet med vakker belysning. Hit er det verdt et besøk! I tillegg bygges det for tiden flotte Stovner bad i Fossumdumpa på Stovner. Stovner bad skal inneholde fem bassenger, varm- og kald kulp, stup og sklie. I tillegg skal badet ha garderobes, aktivitetssal, styrketreningsrom, sosialt rom og kafé i tørr og våt sone. Byggearbeidene vil fortsette frem mot 2026, og man håper å ønske alle velkommen til sommeren 2026.

Det er kort vei til marka, som med sine mange skogsveier og lysløyper åpner for gode turmuligheter hele året. I tillegg er det meget gode aktivitetstilbud i området med bl.a. fine tur -og

sykkelstier, slalåmbakke, golfbane, tennisbane, fotballbane (kunstgress), svømming, klatre- og ridesenter. Her er det et ypperlig tilbud til de som er glad i trening; treningstilbud og fasiliteter ligger i nærheten som f.eks. STOLT Trening Stovner og Sats på Kalbakken.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Festet fellestomt, 40839 kvm.

Festekontrakt med Oslo Kommune fra 01.06.72 til 01.06.62. Festeavgiften er regulert fra 01.06.12 til kr 448 726 pr år (eller kr 224 363 pr halvår).

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med buss nr. 64 og nr. 65 til Furuset samt nr. 67 til Galgeberg.

Det er enkelt å komme seg fra Stovner til Lørenskog, Lillestrøm og Skjetten med buss nr. 120 Gullhaug/Tømte og nr. 67 Lørenskog Sentrum. Nærmeste togstasjon er på Haugenstua. Med egen bil tar du deg enkelt ut på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6. For øvrig er det ca. 12 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 13 minutter med bil.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, innvendig bod og terrasse.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 62 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 63 kvm

BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 1 bod: Kjellerbod som takstmann ikke har fått oppmålt.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3 og TG 2.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Inngangsdør

Inngangsdør er trolig fra byggeåret. To låser, øverste fungerte ikke tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

- Noen skader i døren. Dørbladet subber. Øverste lås fungerer ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Terrassedør

Original terrassedør i treverk. To-fløyet dør.

Vurdering av avvik:

- Elde og slitasje. Fungerer ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Originalt støpejernssluk. Type membran: Ingen tilfredstillende membranløsning kunne konstateres.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering av avvik:

- Ingen tilfredstillende membranløsninger. Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Oppussing må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med knotter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og kum med blandedatteri.

Vurdering av avvik:

- Deler av innredningen er skadet. Stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av kjøkken må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

DET BLE OBSERVET FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer og skrusikringer i el.skap med / uten forbruksmåler er plassert i -Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Hovedsikring:
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent.

7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Ukjent.

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

Inntak og sikringskap

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?

- Ukjent.

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

- Ukjent.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja. Det må gjøres en uavhengig el-kontroll pga. ikke fagmessig utførelse og risiko. Behovet for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann, det må påregnes tiltak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

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.

Det må monteres ny(e) røykvarsler(e) og skaffes nytt brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring).

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking).

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking).

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

- Ja.

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?

- Ukjent.

4. Er det skader på røykvarslere?

- Ukjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer

2-isolérglass i teramme fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Overflater

Gulvflater består av: Laminat og fliser på bad.

Veggflater består av: Malt betong, fliser på bad og malte plater.

Himlinger består av: Malt betong.

Vurdering av avvik:

- Stor bruksslitasje og noen stedvise sår/skader i gulv.

Manglende listverk. Skruehull. Slitasjemerker. Svelling i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av gulvflater må påregnes. Overflateoppussing av øvrige overflater må påregnes.

Overflater vegger og himling - baderom

Fliser på vegger. Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Noen sprekker. Stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppussing må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Overflater gulv - baderom

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet: Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 19 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er ikke tilfredstillende fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder. Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder. Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke tilfredstillende fallforhold. Sprekker i fliser. Noe bom.

Oppussing må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Servantskap. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet, styres sentralt i sameiet.

Vurdering av avvik:

- For sterkt avtrekk, støyer. Det er ikke luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering må påregnes. Utbedre avvik.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik: Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Oppussing må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Avtrekk

Ventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator bør/må utskiftes uansett.

Vannledninger

Type rør: Kobberør, originale.

Fordelerskap: Ja, i vegg i underskap på kjøkken. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet fordi fordelerskapet er dels defekt/ikke funksjonelt.

Røranvisning: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for leiligheten: Kuleventiler i fordelerskapet fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere. Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

- Dels defekt/ikke funksjonelt fordelerskap. Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørøppegget i leiligheten må kontrolleres nærmere av rørlegger og det må gjøres oppgraderinger/utbedringer mht. sikkerhet og brukervennlighet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Avløpsrør

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Oppvarming

Panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler varmekilder.

Konsekvens/tiltak

- Montere nye panelovner. Det anbefales montering av varmekabler på baderommet både mht. komfort og drift.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Terrasse

Terrasse med adkomst fra stuen. Bygget med støpt dekke, støpt blomsterkasse og overbygget for øvrig. Ved nedbør er det avrenning til Rekkverk høyde: 64 cm. Det er over 10m til bakken. Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Bruks- og værslitasje. Markise ansees som defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vær klar over for lavt rekkverk mht. risiko. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Etasjeskille

Støpt etasjeskille. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 8 mm på 2m avstand. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: Størst avvik: 21 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører

Slagdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Slitasjemerker i dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting men det er ikke strengt tatt nødvendig. Dørene fungerer til sitt bruk men er preget av slitasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet. Det er trolig avtrekkskanal på kjøkkenet men ble ikke konstatert nærmere. Lufteluger i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Lufteluger er dels defekt. Mekanisk avtrekk er for sterkt og støyende på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det utstedt ferdigattest på bygget datert 1973, og for fasadeendring datert 1981.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten blir oppvarmet via panelovner.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 288,- pr.mnd.

Tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader og vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Sameiet har følgende lån:

Lånenummer: 98207362859, Obos-Banken AS

Type: Annuitet

Restsaldo: 32 925 224,-

Innfrielsesdato: 30.06.2042

Type rente: Flytende

Rente pr. 23.05.24: 6,95%

Lånenummer: 98207734977, Obos-Banken AS

Type: Annuitet

Restsaldo: 2 693 152,-

Innfrielsesdato: 28.02.2049

Type rente: Flytende

Rente pr. 23.05.24: 6,95%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr 13 027 538,- og driftskostnader på kr 8 721 546,-. Dette gir et årsresultat på kr 2 203 090,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector As Polisenummer: 15182833

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 888 323,- Som sekundærbolig Kr. 3 375 627,-

SAMEIE

Sameie: Tokerudtoppen Sameie, Orgnr: 983418937

Sameiets navn er Tokerudtoppen Sameie. Sameiet ble opprettet ved Oslo kommunes vedtak om seksjonering, tinglyst den 21.09.2006. Sameiet består av 212 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sameiet ligger i bydel Stovner i Oslo kommune.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

STYRETS ARBEID I 2023-2024

Vi har byttet kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk. Vi måtte bytte soilrør i garasjen TB 6, pga lekkasje. Vi har hatt problemer med «brovarme» i TB16-20 og reparasjon er bestilt. Ventilasjonsviftene i TB 4 og TB16 er byttet. Det er installert en ny garasjeport i TB 2. Garasjene under blokkene var ikke blitt vasket på flere år, det ble gjennomført i fjor høst. Videre var det planlagt å bestille komprimatorbil. Grunnet dårlig vær, kunne vi

ikke gjennomføre dette tiltaket, komprimatorbil skal bestilles våren 2024.

Vi har hatt en del forsikringssaker, 2 vannlekkasjesaker kunne vært unngått om beboerne hadde fjernet risten over sluket på deres balkong/terrasse. Det å helle matolje og fett i vasken eller wc kan tette rør og bli kostbart. Styret vurderer derfor å få gjort en vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i løpet av 2024.

Av fremtidige planer har vi tenkt å gjøre noe med lekeplassen, rekkverkene i hele Sameiet, nytt hovedstrømpanel i TB16-20 og utskifting av røykvarslere i alle oppgangene.

GARASJEHUSET

Det var en god dialog mellom representantene i E-felt utvalget og et sterkt ønske om å få etablert en felles løsning i garasjesaken. Etter årsmøtet i Tokerudlia ble det endring i deres styresammensetning med ny styreleder og en endret situasjon. Dette bidro til at det videre arbeid ble satt litt «på vent» gjennom høsten.

Dynamikken endret seg betydelig siste par måneder. Det er jobbet i felleskapet med vedtektene til et fremtidig Garasjesameie. Vi har diskutert organisering, valg av leverandører samt finansiering av tiltak. For å unngå «feilene» fra fortiden er det viktig å evaluere tidligere samarbeid. Vi var enige om å legge frem likelydende forslag til våre årsmøter.

På grunn av kompleksiteten i denne saken, planlegger styret å arrangere et ekstraordinært Årsmøte (snarest) som kun skal omhandle Garasjehussaken. Ekstraordinært årsmøte skal behandle alle forslagene i saken samt utkast til vedtekter.

ÅRSMØTE 2024

Følgende forslag ble vedtatt på årsmøte avholdt 29.04.2024:
Etablering av midlertidige P-plasser på eget område/tomt
Med bakgrunn i den mangelen vi har på parkeringsplasser og en fortsatt uløst situasjon i saken om Garasjehuset, fremmes følgende forslag til vedtak: Tokerudtoppen etablerer midlertidige P-plasser på eget område/tomt! Følgende områder bør vurderes i den sammenheng:

- Plassen under stueterassene til blokk 19 (TB16-20)
 - Plassen på venstre side av gangveien ned mot Jesperudjordet
 - Plassen ved venstre side av innkjøringen til garasjen under TB 6
 - Plassen på venstre side til innkjøringen til garasjen under TB 2 (områdene er per d.d. i hovedsak dekket av gress/busker)
- Styrets innstilling: Styret ber om fullmakt fra Årsmøte til å undersøke og eventuelt etablere midlertidige parkeringsplasser på de nevnte punkter. Vedtak: Vedtatt 61 stemmer for forslaget, 1 stemme mot.

Etablering av MC parkering i Sameiet

Forslag til vedtak: Det etableres MC parkering i Sameiet. Vedtak: Vedtatt 57 stemmer for forslaget, 5 stemmer mot.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

2023:

- Garasjer under blokkene. Garasjevask (TB2, TB6, TB14 og TB16).

- Bytte garasjeport TB2.

- Brovarme TB16-20, forsøkt rettet.

- Ny vifte/ventilasjon på tak TB4 og TB16.

- Bytte av soilrør i garasjen TB6.

- Bytte av kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk.

2022:

- Ny vifte/ventilasjon på tak TB2 og TB8.

- Bomberom steg 1 renovasjon. Fjernet råttent og muggent gulv. Avrettet gulv.

- Etterisolering av varmtvannsrør til alle blokkene i Ariarom.

- Nytt hovedstrømpanel i TB2-6.

- Infrastruktur for EL-bil ladning i alle garasjene.

- Nye LED-lys i alle trappeoppganger.

- Byttet lamper i alle oppgangene til LEDlys.

2021:

- Utvendige søppelbrønner/søppelnedkast.

2020:

- Etablering av bom.

2019:

- Skiftet ut åtte av 12 varmtvannsberedere.

- Skiftet alle viftene på takene.

- Etablering av brønner for jordvarme.

2017:

- Elektronisk overføring av avlesning av strøm. Hafslund har montert radiosendere for automatisk avlesning av strøm i alle etasjer/alle oppganger.

2016-2017:

- Skiftet ut fra TB16 ut til kommunens samlerør. Ny støttemur ved innkjøring garasjen TB16.

2016:

- Lagt nytt vannrør og trekrør mellom TB6-8.

- Montering av fiberkabel til alle seksjoner for kabel-TV og datatrafikk.

2015:

- Nytt belegg på tak TB8-14.

- Vannrør mellom TB14-TB16.

- Ny vifte/ventilasjon på tak TB12.

2014:

- Rehabilitering med nytt belegg, gesims.

2013:

- Nytt belegg på tak TB2-6.

- Nytt veggfeste, reparasjoner på gangbroer.

2012-2013:

- Nytt belegg, betongrehabilitering og nye rekkverk på fasader og balkonger.

2012:

- Fellesgarasjeanlegg.

2011-2012:

- Rehabilitering med steinplater på gavlvegger.

- Steinplater på vegg, utskiftning av vinduer i toppetasje.

2010-2011:

- Drenering.

2010:

- Tetting membran balkonger.

2008-2009:

- Rehabilitering av gangbruene. Styrking av bærekonstruksjon, legging av varmekabler og asfaltering.

2007:

- Malt opp garasje i blokk 20.
- Byttet ca 50 vinduer i toppetasjene. Noen sameiere har dekket kostnadene knyttet til vinduer som ikke har vært defekte ifm. bytting av defekte vinduer på sameiets regning.

2006:

- Støttemurer og asfalt. Nye støttemurer og ny asfalt foran blokk 20.
- Tilbakeslagsventil i berederrommet. Tilbakeslagsventil i berederrommet er skiftet i våres, og det har etter dette ikke kommet klager på manglende varmt vann (nå omfatter derimot klagen manglende stabilitet i det varme vannet til tider er det stor skiftning mellom kaldt og varmt vann.).
- Asfalteringsarbeider, støttemurer og beplantning.
- Vegger i inngangspartier, vinduer og under gangbroer ble malt.

2005:

- Maling av toppetasjer, gangbroer og gjerder.

2004:

- Internkontroll av sameiets el-anlegg samt alle Sikringsskap. Alle sameiere med avvik i sikringsskapet har fått kopi av rapport i postkassen med krav om utbedring av avvik av fagmann. Elektriker rettet minimale feil for sameiet.

- Femte etappe på utskifting av alle vannrør TB 14 og 20.

2003-2004:

- Utv. kledning toppetg. blokk 20 og 21, kjøkkensiden.

2002-2003:

- Tredje etappe på utskifting av alle vannrør TB 10 og 12. Fjerde etappe på utskifting av alle vannrør TB 4 og 8.

2002:

- Byttet veggarmaturer utenfor oppgangene m.m.
- Byttet takarmaturer i alle oppganger.

2001-2002:

- Ny etter skruing av gavlvegger.

2001:

- Nye aluminiums dører m/ sidefelt, inngangspartier.

2000-2001:

- Første etappe på utskifting av alle vannrør TB 2 og TB 6.
- Andre etappe på utskifting av alle vannrør TB 16 og 18.

2000:

- Maling av seksjonene, gangbruer, toppetasjer m.m.
 - Utv. kledning toppetg. alle 3 blokker, stuesiden. Utv. kledning toppetg. blokk 19, kjøkkensiden.
 - Internkontroll av sameiets el-anlegg samt alle sikringsskap av ABB. Perm på styrerommet.
- 1999:
- Bytte av alle rekkverk på gangbruer.
- 1997-1998:
- Bytte av garasjeporter.
- 1996-1998:
- Tekking med papp på alle baldakiner.
- 1991:
- Mekanisk rehabilitering av alle tre blokker.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Ingen styregodkjennelse, kun eierskiftemelding.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

ANNET

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte

ervert flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd
1974/24436-216/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: 0301-99/69
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/24436-254/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
09.12.1974
FESTETID: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1987/47943-1/105 DIVERSE PÅTEGNING
Årl. avg. slettet på d.e.

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

FESTEAVTALE

Areal: 40 839 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Fstekontrakt med Oslo Kommune fra 01.06.72 til 01.06.62. Festeavgiften er regulert fra 01.06.12 til kr 448 726 pr år (eller kr 224 363 pr halvår).

UTLEIE

Alle seksjonseier som leier ut sine seksjoner skal registrere sine leieboere i et leieboerregister hos styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlige bygninger, trafikk-område og friområde. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-1995, S-4782 og S-1798 kan sees hos megler.

Pågående saker:

*Tokerudberget 24 B - Forlengelse av midlertidig paviljong - Stovnerbakken barnehagepaviljong. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 02.06.2022. 27.02.2017 (saknummer 201605530) ga Plan- og bygningsetaten tillatelse til forlenget bruk av midlertidig barnehagepaviljong frem til 31.12.2019. Det søkes nå om tillatelse til ytterligere forlenget bruk av den midlertidige barnehagepaviljongen frem til 31.12.2024. Paviljongen knyttes opp mot barnehage, som er under planlegging i pågående regulerings sak på Stovner skole (sak 201903992). Eiendommen ligger i bydel Stovner. Paviljongen er oppført i to etasjer og samlet bruksareal (BRA) er oppgitt til 970 m2. Inngjerdet areal for lek er oppgitt til 1777 m2. Tiltaket har samme adkomst og parkeringsplasser som tidligere godkjent.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

kr 111 974,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 061 974,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 76 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 061 974,-))

kr 78 020,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 139 994,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 149 244,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 500)
Visningshonorar (Kr.2 900)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 061 974,-) (Kr.64 900)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.1 750)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)
Markedspakke (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.500)
Totalt kr. (Kr.121 735)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

15-24-0152

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder I Eiendomsmegler I Partner Gard Peder Kopstad

SAKSBEHANDLERE

Gard Peder Kopstad
EIE Ullevål & Sagene
Daglig leder I Eiendomsmegler I Partner
Mob: 40 44 10 07 / E-post: gpk@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







Tokerudberget 20



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





























































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



20
20



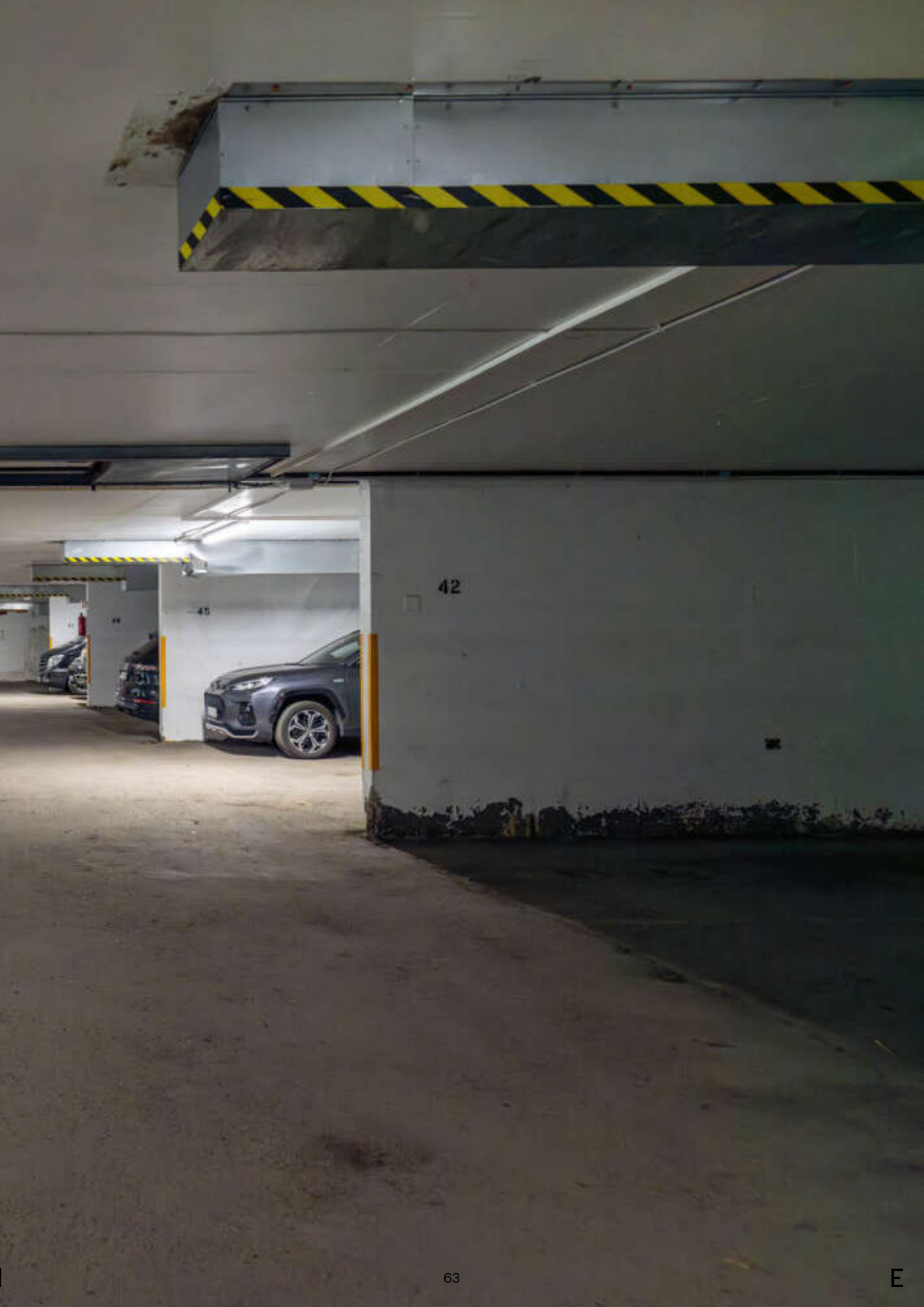
















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Tokerudberget 20, 0986 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 99, bnr. 69, snr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 18333-1802

Referansenummer: VV5958

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eierseksjon (leilighet) i boligblokk fra 1972. Sentralt beliggende på Stovner i veietablert boligområde bestående hovedsaklig av boligblokker. Det er kort vei til Stovner senter med forretninger, kafeer, restauranter og diverse andre servicetilbud. Det er offentlig kommunikasjon i området.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt med behov for utbedringer, generell oppussing og oppgradering.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpen gårdsplass. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og naturområde.

Det disponeres 1 kjellerbod, ikke besiktiget. Sameiet har noen boder for utleie.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 288,00,-

Herav:

Pr. dags dato

TV/internett

451,00

Felleskostnader

2 837,00

Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og naturtomt.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 212 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Høybråten, Stovner og Fossum

Grunnkrets: Tokerud

Valgkrets: Stovner videregående skole

Skolekrets: Vestli

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

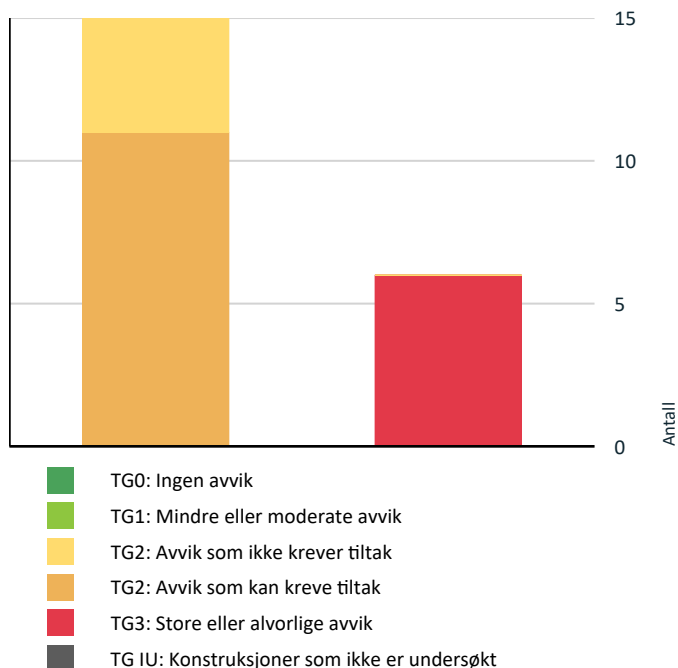
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

- Det foreligger ikke tegninger

Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

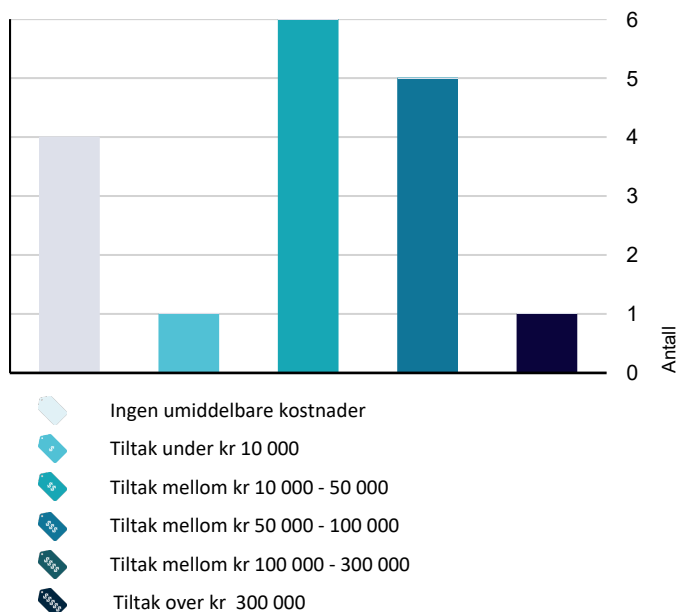
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Byggeår

1972

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: 09.02.1971

Igangsatt dato

30.11.1971

Vedlikehold

Styrets arbeid i perioden fra 1.6.2023. til 29.4.2024

Av vedlikeholdsprosjekter kan vi rapportere følgende:

Vi har byttet kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk. Vi måtte bytte soilrør i garasjen TB 6, pga lekkasje. Vi har hatt problemer med «brovarme» i TB16-20 og reparasjon er bestilt.

Ventilasjonsviftene i TB 4 og TB16 er byttet. Det er installert en ny garasjeport i TB 2. Garasjene under blokkene var ikke blitt vasket på flere år, de ble gjennomført i fjor

høst. Videre var det planlagt å bestille komprimatorbil. Grunnet dårlig vær, kunne vi ikke gjennomføre dette tiltaket, komprimatorbil skal bestilles våren 2024.

Vi har hatt en del forsikringsaker, 2 vannlekkasjesaker kunne vært unngått om beboerne hadde fjernet risten over sluket på deres balkong/terrasse. Det å helle matolje og fett i

vasken eller wc kan tette rør og bli kostbart. Styret vurderer derfor å få gjort en vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i løpet av 2024.

Når det gjelder avtaler med forskjellige leverandører, er avtalen med Telenor fornyet og vi skal (endelig) få nye dekodere.

Det er ikke mulig å unngå at vi snakker om forsøplingsproblematikken i vårt Sameie. Styret har gjort mye for å endre den negative utviklingen, men uten beboernes hjelp blir det

vanskelig å få til endring. Hver enkelt av oss har et ansvar for å holde vårt Sameie rent og ryddig. Det samme gjelder for hærverk, som har økt i det siste. Garasjeportene, bommen, inngangsdørene og inngangspartiene har vært mye utsatt for «hærverk» den senere tid. Vi bør snakke mer med hverandre, lære fra hverandre, bygge en god bokultur.

Et av styrets tiltak for å gjøre det, var Jubileumsfesten, da vi feiret 50 års jubileumet av vårt Sameie i fjor sommer. For den anledning, det var opprettet en Jubileumskomite med Liv

(leder), Tone og Nina (medlemmer). Vi mener at festen var vellykket og at vi bør fortsette med det (hvert år), som sommerfest. Styret bruker denne anledningen til å takke damene

fra Jubileumskomiteen for iherdig innsats. Tusen takk! Av fremtidige planer har vi tenkt å gjøre noe med lekeplassen, rekkverkene i hele Sameiet, nytt hovedstrømpanel i TB16-20 og utskifting av røykvarslere i alle oppgangene.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 Garasjer under blokkene Garasjevask (TB2, TB6, TB14 og TB16)

2023 Garasjeport TB2 Bytte garasjeport TB2

2023 Brovarme TB16-20 Forsøkt rettet

2023 Vifte/Ventilasjon TB4 og TB16 Ny vifte/ventilasjon på tak TB4 og TB16

2023 Soilrør TB6 Bytte av soilrør i garasjen TB6

2023 Kjellerdør TB16 Bytte av kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk.

2022 Vifte/Ventilasjon TB2 og TB8 Ny vifte/ventilasjon på tak TB2 og TB8

2022 Bomberom steg 1 renovasjon Fjernet råttent og muggent gulv. Avrettet gulv

2022 Varmtvannsrør Etterisolering av varmtvannsrør til alle blokkene i Ariarom

2022 Elektrisk anlegg Nytt hovedstrømpanel i TB2-6

2022 Garasjer under blokkene Infrastruktur for EL-bil ladning i alle garasjene

2022 Innvendige trapper/inngangsparti Nye LED-lys i alle trappeoppganger

2022 Alle oppgangene, utelys og lys ute på 4 etg (alle blokkene). Byttet lamper i alle oppgangene til LEDlys.

2021 Sjøppelbrønner Utvendige sjøppelbrønner/sjøppelnedkast

2020 Bom Etablering av bom

2019 ENOK-tiltak Skiftet ut åtte av 12 varmtvannsberedere

2019 ENOK-tiltak Skiftet alle viftene på takene

2019 ENOK-tiltak Etablering av brønner for jordvarme

2017 Elektronisk overføring av avlesning av strøm. Hafslund har montert radiosendere for automatisk avlesning av strøm i alle etasjer/alle oppganger

2016 -2017 Kloakkrør TB16 Skiftet ut fra TB16 ut til kommunens samlerør

2016 - 2017 Støttemur TB16 Ny støttemur ved innkjøring garasjen

TB16

Tilstandsrapport

2016 Nytt vannrør Lagt nytt vannrør og trekkør mellom TB6-8
2016 Fiberkabel Montering av fiberkabel til alle seksjoner for kabel-TV og datatrafikk
2015 Tak TB8-14 Nytt belegg på tak TB8-14
2015 Vannrør Vannrør mellom TB14-TB16
2015 Vifte/Ventilasjon Ny vifte/ventilasjon på tak TB12
2014 Toppetasje gesims Rehabilitering med nytt belegg, gesims
2013 Tak TB2-6 Nytt belegg
2013 Gangbroer Nytt veggfeste, reparasjoner
2012 - 2013 Fasader og balkonger Nytt belegg, betongrehabilitering og nye rekkverk
2012 Garasje Fellesgarasjeanlegg
2011 - 2012 Gavlvegger Rehabilitering med steinplater
2011 - 2013 Toppetasje Steinplater på vegg, utskiftning av vinduer
2010 - 2011 Drenering
2010 - 2010 Balkonger Tetting membran
2008 - 2009 Rehabilitering av gangbruene Styrking av bærekonstruksjon, legging av varmekabler og asfaltering
2007 Malt opp garasje i blokk 20
2007 Byttet ca 50 vinduer i toppetasjene alle Noen sameiere har dekket kostnadene knyttet til vinduer som ikke har vært defekte ifm. bytting av defekte vinduer på sameiets regning
2006 Støttemurer og asfalt Nye støttemurer og ny asfalt foran blokk 20
2006 Tilbakeslagsventil i berederrommet Tilbakeslagsventil i berederrommet er skiftet i våres, og det har etter dette ikke kommet klager på manglende varmt vann (nå omfatter derimot klagen manglende stabilitet i det varme vannet til tider er det stor skiftning mellom kaldt og varmt vann.)
2006 Asfalteringsarbeider Asfalteringsarbeider, støttemurer og beplantning
2006 Maling Vegger i inngangspartier, vinduer og under gangbroer ble malt
2005 Maling Maling av toppetasjer, gangbroer og gjerder

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-isolerglass i treramme fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu

TG 3 Inngangsdør

Inngangsdør er trolig fra byggeåret. To låser, øverste fungerte ikke tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noen skader i døren. Dørbladet subber. Øverste lås fungerer ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør



Inngangsdør



Inngangsdør

Terrassedør

Original terrassedør i treverk. To-fløyet dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje. Fungerer ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør



Terrassedør

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Terrasse med adkomst fra stuen.

Bygget med støpt dekke, støpt blomsterkasse og overbygget for øvrig.

Ved nedbør er det avrenning til

Rekkverk høyde: 64 cm

Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bruks- og værslitasje.

Markise ansees som defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vær klar over for lavt rekkverk mht. risiko.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse



Terrasse



Rekkverkshøyde



Terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på bad.

Veggflater består av: Malt betong. Fliser på bad. Malte plater.

Himlinger består av: Malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stor bruksslitasje og noen stedvise sår/skader i gulv. Manglende listverk. Skruehull. Slitasjemerker. Svelling i laminat.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utskifting av gulvflater må påregnes.

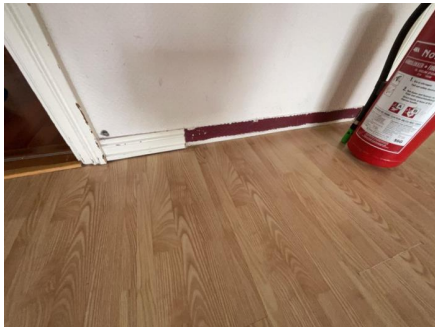
Overflateoppussing av øvrige overflater må påregnes.



Laminat



Svimerke



Slitasje. Manglende listverk.



Innkassing

Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 21 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.

Innvendige dører

Slagdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasjemerker i dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak

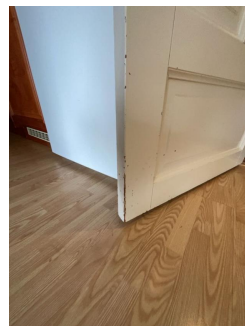
- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting men det er ikke strengt tatt nødvendig. Dørene fungerer til sitt bruk men er preget av slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderomskonstruksjon er trolig fra byggeåret men ikke konstatert nærmere. Flislagt og noe oppgradert senere. Flisarbeider er ikke fagmessig utført. Det finnes ikke dokumentasjon for våtromsarbeidene.

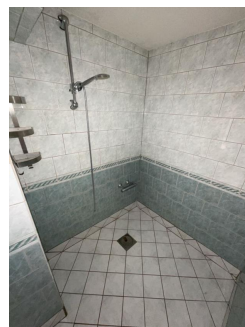
Det må påregnes totaloppussing av baderommet inkludert rør, sluk og elektrisk anlegg. Kostnad anslås til ca. kr. 350.000,- som en samlepost for hele

Tilstandsrapport

baderommet men vil kunne variere betydelig avhengig av utførelse og materialvalg.



Baderom



Baderom

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen sprekker. Stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

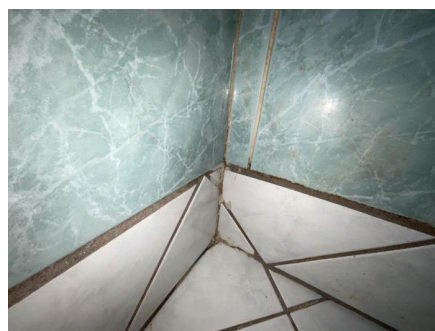
- Tiltak:

Oppussing må påregnes.

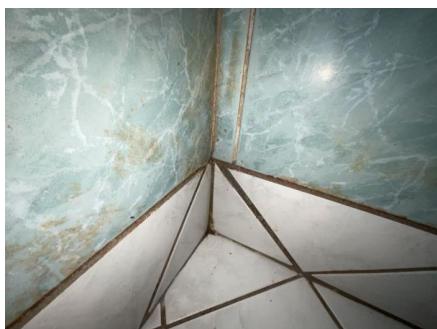
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



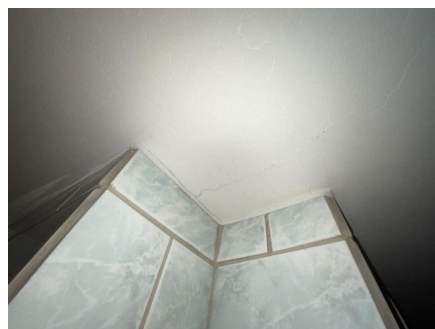
Overflater



Overflater



Overflater



Overflater

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Tilstandsrapport

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 19 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er ikke tilfredstillende fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

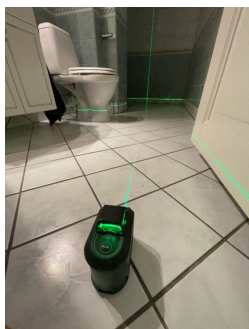
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke tilfredstillende fallforhold.

Sprekker i fliser. Noe bom.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Originalt støpejernssluk.

Type membran: Ingen tilfredstillende membranløsning kunne konstateres.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen tilfredstillende membranløsninger. Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Servantskap. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

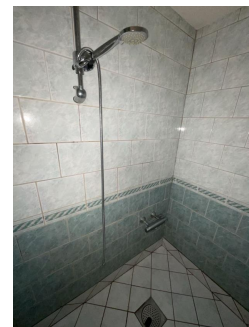
- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Servant. Toalett.



Dusj

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet, styres sentralt i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

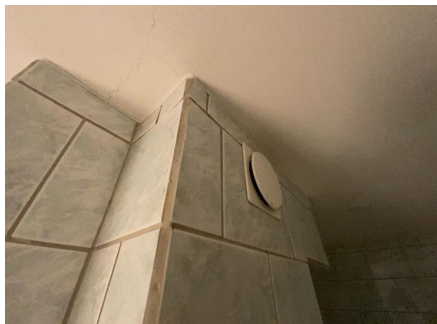
For sterkt avtrekk, støyer. Det er ikke luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

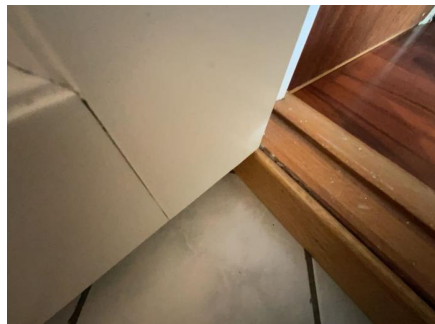
- Tiltak:

Oppgradering må påregnes. Utbedre avvik.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil



Luftespalte mangler her.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med knotter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og kum med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innredningen er skadet. Stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av kjøkken må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



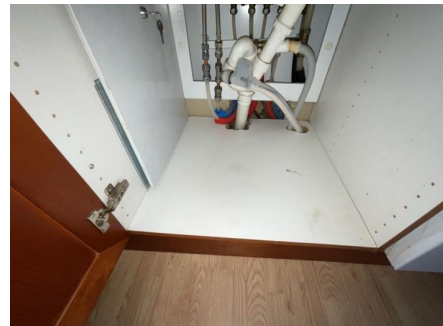
Kjøkken



Defekt kokeplate.



Skade



Slitasje

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator bør/må utskiftes uansett.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Kobberør, originale.

Fordelerskap: Ja, i vegg i underskap på kjøkken. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet fordi fordelerskapet er dels defekt/ikke funksjonelt.

Røranvisning: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for leiligheten: Kuleventiler i fordelerskapet fungerte 100%.

Tilstandsrapport

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dels defekt/ikke funksjonelt fordelskap.

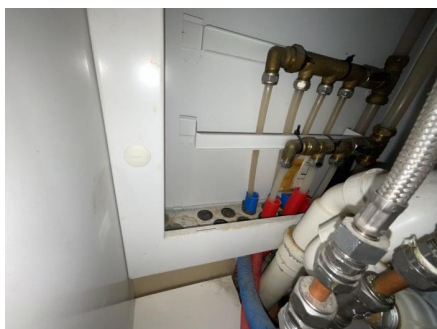
Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørapplegget i leiligheten må kontrolleres nærmere av rørlegger og det må gjøres oppgraderinger/utbedringer mht. sikkerhet og brukervennlighet.

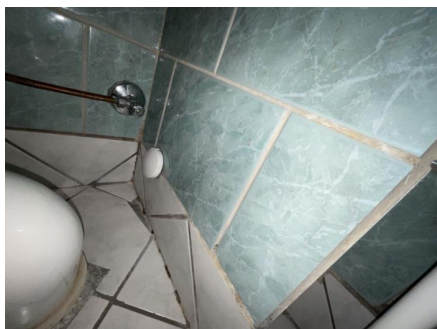
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



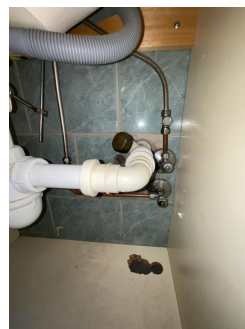
Fordelskap på kjøkken.



Fordelskap på kjøkken.



Drensspalte (løs).



Rør på bad.

Avløpsrør

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet. Det er trolig avtrekkskanal på kjøkkenet men ble ikke konstatert nærmere.

Lufteluker i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteluker er dels defekt.

Mekanisk avtrekk er for sterkt og støyende på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Lufteventil



Lufteventil

TG 2 Oppvarming

Panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler varmekilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nye panelovner. Det anbefales montering av varmekabler på baderommet både mht. komfort og drift.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Panelovn

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling: Ikke testet

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Komfyrvakt: Nei, anbefales.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

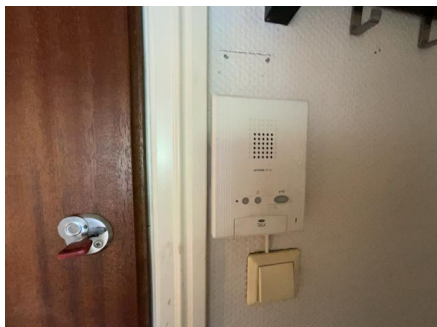
Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Dørcalling

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer og skrusikringer i el.skap med / uten forbruksmåler er plassert i
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Hovedsikring:
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det må gjøres en uavhengig el-kontroll pga. ikke fagmessig utførelse og risiko. Behovet for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann, det må påregnes tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Løse ledninger. Ikke fagmessig utførelse.



2 stk. el.skap vises på bildet.

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.

Det må monteres ny(e) røykvarsler(e) og skaffes nytt brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

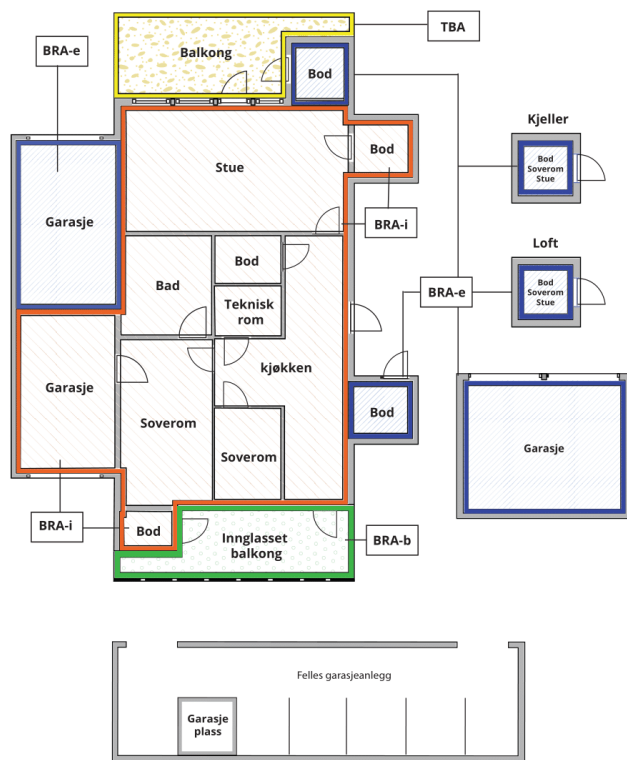
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje, leilighet	63			63	14		63
Kjellerbod (ikke oppmålt)							
SUM	63				14		63
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje, leilighet	Entré/gang, Innvendig bod, Baderom, Kjøkken (åpen løsning), Stue, Soverom		
Kjellerbod (ikke oppmålt)		Kjellerbod	

Kommentar

Terrasse 13,8m² er avrundet opp til nærmeste hele tall 14m² (TBA).

Kjellerbod ____ m² (BRA-e) er ikke oppmålt pga. ukjent plassering for takstmann. Arealet skal legges til i kolonnen (BRA-e) og er en del av SUM BRA dersom kjellerboden er måleverdig.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om 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: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyde målt til ca. 2,39+/-m i stue/kjøkken som tilfeldig valgte rom.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

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)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	62	1

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eiendomsmegler.	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	69		203	40824 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Tokerudberget 20

Hjemmelshaver

Os, Britt (død).

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111.973,55,- pr. dags dato.

Festekontrakt med Oslo Kommune fra 01.06.72 til 01.06.62. Festeavgiften er regulert fra 01.06.12 til kr 448 726 pr år (eller kr 224 363 pr halvår). Festekontrakt kan innhentes hos kartverket. Oslo kommune må samtykke til overdragelse av bolig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tokerudtoppen Sameie	64 / 20354	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983418937
Felles formue Kr. 29 252 31.12.2023	Felles gjeld: Kr. 131 798 31.12.2023		

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via felles gårdsplass og gangvei.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-1713

Vedtatt: 28.07.1971

Formål: Fortau

S-1798

Vedtatt: 11.12.1972

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Offentlig bygning m.tilh.anlegg

S-1352

Vedtatt: 19.09.1966

Formål: Friområde/park

V070273

Vedtatt: 07.02.1973

Formål: Offentlig bygning m.tilh.anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei

S-1995

Vedtatt: 28.01.1975

Formål: Veigrunn i tunnel

V091271

Vedtatt: 09.12.1971

Formål: Felles avkjørsel, Offentlig gang-/sykkelvei

9070

Vedtatt: 18.03.1970

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-4782

Vedtatt: 18.06.2014

Formål: Annen veggrunn - grøntareal, Gang-/sykkelveg

Om tomten

Skrånende tomt. Asfalterte internveier på området.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap

Protector Forsikring AS

Avtalenr

15182833

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/kunde		Eiendomsmegler har formidlet opplysninger på vegne av rekvirent/kunde.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 areale 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 befaringstidspunktet 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/VV5958>

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

Andre bilder



Utsikt



Utsikt



Utsikt

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240152
Adresse	Tokerudberget 20		
Postnr.	0986	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Britt Os
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	ca. 20 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Advokat Knut	Etternavn	Kopstad
Selger 2 Fornavn	Britt	Etternavn	Os

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

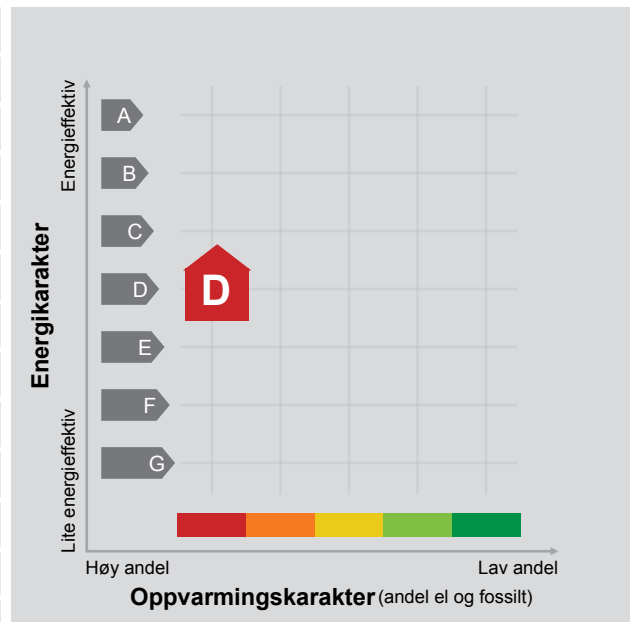
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Tokerudberget 20
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	203
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898495
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	f76dceb6-8413-4883-9bc8-03a38ff42565
Dato	24.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tokerudberget 20	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0986	Gårdsnummer: 99
Sted: OSLO	Bruksnummer: 69
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 203
Bolignummer: H0102	Festenummer: 0
Dato: 24.05.2024 8:45:40	Bygningsnummer: 80898495
Energimerkenummer: f76dceb6-8413-4883-9bc8-03a38ff42565	

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	153 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 914 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 402 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 914 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 914 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 914 kWh/år

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5090

Tokerudtoppen Sameie

Velkommen til årsmøte i Tokerudtoppen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Tokerud skole, Inga Bjørnsons vei 1A, 0969 Oslo.

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.

Annen informasjon

Oppmøte for registrering kl.: 17:30

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 protokoll vitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av midlertidige P-plasser på eget område/tomt
8. Garasjehusets driftskonto
9. Etablering av MC parkering i Sameiet
10. Bestilling av komprimatorbil
11. Oppgradering av oppganger, trappegelender og gulv
12. Helårsbenk mellom trappene mellom Tokerudberget 6 og 8
13. Fjerning av snø og is
14. Reparasjon av lås, Tokerudberget 6
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tokerudtoppen Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokoll vitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5090 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400000 kr.

Sak 7

Etablering av midlertidige P-plasser på eget område/tomt

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr. 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i den mangelen vi har på parkeringsplasser og en fortsatt uløst situasjon i saken om Garasjehuset, fremmes følgende forslag til vedtak:

Tokerudtoppen etablerer midlertidige P-plasser på eget område/tomt!

Følgende områder bør vurderes i den sammenheng:

- a. Plassen under stueterassene til blokk 19 (TB16-20)
- b. Plassen på venstre side av gangveien ned mot Jesperudjordet
- c. Plassen ved venstre side av innkjøringen til garasjen under TB 6
- d. Plassen på venstre side til innkjøringen til garasjen under TB 2 (områdene er per d.d. i hovedsak dekket av gress/busker)

Styrets innstilling

Styret ber om fullmakt fra Årsmøte til å undersøke og eventuelt etablere midlertidige parkeringsplasser på de nevnte punkter.

Forslag til vedtak

Tokerudtoppen Sameie etablerer midlertidige P-plasser på eget område/tomt.

Sak 8

Garasjehusets driftskonto

Forslag fremmet av:

Liv Håkonsen, snr. 031

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Videre ber jeg Årsmøte om å trekke Sameiet ut av Garasjehusets felles driftskonto (Åsens driftskonto 2) samt at det bør vurderes igangsatt gransking av de økonomiske disposisjoner og belastninger gjort av fra Garasjehusets konto, fra opprettelse til d.d.

Forslag til vedtak

Tokerudtoppen Sameie trekkes ut av Garasjehusets driftskonto (Åsens driftskonto 2)

Sak 9

Eablering av MC parkering i Sameiet

Forslag fremmet av:

Jack Holm, snr. 058

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er klar over at det var mc parkering i p huset ,men har lagt merke til at det er etablert mc parkering i nærheten av sykkelparkring i mange andre borettslag /sameier. Jobber som rørlegger , og har derfor observert dette ifm jobber jeg har vart på rundt om i Oslo og omegn. Burde ikke vare vanskelig å etablere på samme vis her . Er jo heller ikke mange pr nå som kjører mc her . Historikken med garasjehuset er det vel ingen som skjønner for mye av . Er rett og slett ikke til å tro at det har vart ute av drift i flere år . Blir det med mc parkering tatt opp som en sak på sameiemøte ? Skulle vel også vare ett møte lfm garasjehuset i januar. Har ikke kommet noe informasjon om resultatet av dette heller , Håper det kommer positive nyheter på sameiemøte om dette.

Forslag til vedtak

Det etableres MC parkering i Sameiet.

Sak 10

Bestilling av komprimatorbil

Forslag fremmet av:

Irene Østby, snr. 130

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må sørge for vedlikehold av fellesområdene og at fellesområdene er stelt og trygge til enhver tid. Det er spesielt mye søppel som er satt igjen i kjellergang i midtblokka, og som har stått der over lang tid. Opphoping av søppel gjør kjellergangene utrygge og brannfarlige da det er til hinder for gjennomgang. For en del beboere er dette den nærmeste rømningsvei, og skal derfor vare fri for søppel.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatting at saken ikke er en årsmøtesak, men en sak om vanlig vedlikehold som vil bli utbedret. Styret bestiller komprimatorbil.

Forslag til vedtak

Styret bestiller komprimatorbil for bortkjøring av søppel. Dette skal vare gjennomført før 17. mai 2024.

Sak 11

Oppgradering av oppganger, trappegelender og gulv

Forslag fremmet av:

Noradin Fellah, snr. 022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. oppgradering av oppganger. Trappegelender og gulv. Oppgangene er så gamle og slitte, fra 70 tallet. Dette er førsteinntrykket man får når man går inn i oppgangen.

Styrets innstilling

Saken overføres til styret som vurderer forslaget sammen med andre vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak

Oppgangene, trappegelender og gulv oppgraderes.

Sak 12

Helårsbenk mellom trappene mellom Tokerudberget 6 og 8

Forslag fremmet av:

Elwira Skjervold, snr. 051

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På avsatsen mellom trappene mellom nummer 6 og nummer 8, bør det settes opp helårsbenk. Mange eldre har vanskeligheter med de lange trappene og trenger et sted å sitte for å få igjen pusten på vei opp. Håper styret tar dette på alvor.

Styrets innstilling

Dersom det skal settes opp en benk mellom trappene fra garasjen under TB6, må den plasseres slik at den ikke hindrer snømåking og annet vaktmesterarbeid.

Forslag til vedtak

Det settes opp en helårsbenk mellom trappene ved TB6.

Sak 13

Fjerning av snø og is

Forslag fremmet av:

Elwira Skjervold, snr. 051

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåvarende vaktmesterfirma gjør en svært dårlig jobb med fjerning av snø og is, for eksempel på nevnte avsats mellom nummer 6 og nummer 8 (har de ikke verktøy for å knuse isen?), i tillegg ligger det ofte søppel overalt fordi det ikke ryddes regelmessig. Håper styret kan bytte dem ut med et mer profesjonelt firma.

Forslag til vedtak

Styret evaluerer vaktmesterfirma, eventuelt endrer avtale.

Sak 14

Reparasjon av lås, Tokerudberget 6

Forslag fremmet av:

Elwira Skjervold, snr. 051

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lås i inngangsdør - nummer 6 trenger reparasjon av fagperson, ikke amatør, ellers kan hvem som helst ta seg inn i oppgangen.

Forslag til vedtak

Styret evaluerer låsesmed firma, eventuelt endrer avtale.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er lagt ved som eget vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Artaud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Britt Pettersen
- Terje Benjamin

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Noradin Fellah
- Per Behrens Jørgensen

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	David Artaud (på valg)	Tokerudberget 4
Nestleder	Mohammad Z Abbas Aslam	Tokerudberget 2
Styremedlem	Alina Ahmed	Tokerudberget 10
Styremedlem	Liv Håkonsen (på valg)	Tokerudberget 4
Styremedlem	May Britt Pettersen (på valg)	Tokerudberget 4
Varamedlem	Irene Østby (på valg)	Tokerudberget 14
Varamedlem	Per Behrens Jørgensen (på valg)	Tokerudberget 2

Valgkomiteen

Terje Benjamin	Tokerudberget 18
Noreddine Fellah	Tokerudberget 2

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tokerudtoppen Sameie

Sameiet består av 212 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Tokerudtoppen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983418937, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 69

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tokerudtoppen Sameie har en ansatt i 20% stilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden fra 1.6.2023. til 29.4.2024

Denne beretningen omhandler nåværende styrets arbeid for overnevnte perioden.

Fra 1.6.2023. styret har avholdt 13 styremøter. I tillegg til det, har styremedlemmer deltatt på 5 møter med representanter fra Tokerudåsen og Tokerudlia.

Av vedlikeholdsprosjekter kan vi rapportere følgende:

Vi har byttet kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk. Vi måtte bytte soilrør i garasjen TB 6, pga lekkasje. Vi har hatt problemer med «brovarme» i TB16-20 og reparasjon er bestilt. Ventilasjonsviftene i TB 4 og TB16 er byttet. Det er installert en ny garasjeport i TB 2. Garasjene under blokkene var ikke blitt vasket på flere år, det ble gjennomført i fjor høst. Videre var det planlagt å bestille komprimatorbil. Grunnet dårlig vær, kunne vi ikke gjennomføre dette tiltaket, komprimatorbil skal bestilles våren 2024.

Vi har hatt en del forsikringssaker, 2 vannlekkasjesaker kunne vært unngått om beboerne hadde fjernet risten over sluket på deres balkong/terrasse. Det å helle matolje og fett i vasken eller wc kan tette rør og bli kostbart. Styret vurderer derfor å få gjort en vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i løpet av 2024.

Når det gjelder avtaler med forskjellige leverandører, er avtalen med Telenor fornyet og vi skal (endelig) få nye dekodere.

Det er ikke mulig å unngå at vi snakker om forsøplingsproblematikken i vårt Sameie. Styret har gjort mye for å endre den negative utviklingen, men uten beboernes hjelp blir det vanskelig å få til endring. Hver enkelt av oss har et ansvar for å holde vårt Sameie rent og ryddig. Det samme gjelder for hærverk, som har økt i det siste. Garasjeportene, bommen, inngangsdørene og inngangspartiene har vært mye utsatt for «hærverk» den senere tid.

Vi bør snakke mer med hverandre, lære fra hverandre, bygge en god bokultur.

Et av styrets tiltak for å gjøre det, var Jubileumsfesten, da vi feiret 50 års jubileumet av vårt Sameie i fjor sommer. For den anledning, det var opprettet en Jubileumskomite med Liv (leder), Tone og Nina (medlemmer). Vi mener at festen var vellykket og at vi bør fortsette med det (hvert år), som sommerfest. Styret bruker denne anledningen til å takke damene fra Jubileumskomiteen for iherdig innsats. Tusen takk!

Av fremtidige planer har vi tenkt å gjøre noe med lekeplassen, rekkverkene i hele Sameiet, nytt hovedstrømpanel i TB16-20 og utskifting av røykvarslere i alle oppgangene.

Garasjehuset

Det var en god dialog mellom representantene i E-felt utvalget og et sterkt ønske om å få etablert en felles løsning i garasjesaken. Etter årsmøtet i Tokerudlia ble det endring i deres styresammensetning med ny styreleder og en endret situasjon. Dette bidro til at det videre arbeid ble satt litt «på vent» gjennom høsten.

Dynamikken endret seg betydelig siste par måneder. Det er jobbet i felleskapet med vedtektene til et fremtidige Garasjesameie. Vi har diskutert organisering, valg av leverandører samt finansiering av tiltak. For å unngå «feilene» fra fortiden er det viktig å evaluere tidligere samarbeid.

Vi var enige om å legge frem likelydende forslag til våre årsmøter.

På grunn av kompleksiteten i denne saken, planlegger styret å arrangere et ekstraordinært Årsmøte (snarest) som kun skal omhandle Garasjehussaken. Ekstraordinært Årsmøte skal behandle alle forslagene i saken samt utkast til vedtekter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avviket mot budsjett er utleie parkering.

Andre inntekter, kr 176 125,-, er innbetalinger Via OBOS/kortterminal (bom).

Driftskostnadene er, kr 1 290 454,-, lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, konsulentonorar, energi/fyring og andre driftskostnader. Festeavgift, kommunale avgifter, kostnader sameie (Tokerudåsen) og TV/bredbånd er kostnader som har vært over budsjett.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 053 802,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 896 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tokerudtoppen Sameie.

Lån

Tokerudtoppen Sameie har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOKERUDTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 851 413	11 910 168	13 075 000	12 865 000
Andre inntekter	3	176 125	663 476	0	138 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 027 538	12 573 644	13 075 000	13 003 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-243 333	-954 280	-304 500	-219 000
Styrehonorar	5	-350 000	-160 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	14	-28 951	-27 684	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 012	-22 058	-21 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-232 406	-223 435	-234 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-18 894	-1 208 178	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-503 716	-997 393	-1 101 000	-896 000
Forsikringer		-938 510	-854 315	-957 000	-1 065 000
Festeavgift		-587 128	-529 460	-450 000	-587 000
Kommunale avgifter	9	-2 505 197	-2 085 970	-2 400 000	-2 928 000
Kostnader sameie		-162 896	0	0	0
Energi/fyring	10	-912 946	-1 398 849	-1 600 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 216 009	-1 113 560	-1 152 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-999 548	-819 397	-1 242 500	-1 013 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 721 546	-10 394 579	-10 012 000	-9 677 000
DRIFTSRESULTAT		4 305 992	2 179 065	3 063 000	3 326 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 344	22 794	0	20 000
Finanskostnader	13	-2 177 246	-1 427 269	-2 000 000	-2 413 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 102 902	-1 404 475	-2 000 000	-2 393 000
ÅRSRESULTAT		2 203 090	774 590	1 063 000	933 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 203 090	774 590		

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	32 827	61 780
SUM ANLEGGSMIDLER		32 827	61 780
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 070	72 239
Forskuddsbetalte kostnader		1 394 590	1 274 322
Driftskonto OBOS-banken		1 378 767	745 725
Driftskonto OBOS-banken II		63	61
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 333	24 247
Sparekonto OBOS-banken		2 322 398	2 261 263
SUM OMLØPSMIDLER		5 237 221	4 377 857
SUM EIENDELER		5 270 048	4 439 637
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-31 925 933	-34 129 024
SUM EGENKAPITAL		-31 925 933	-34 129 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 012 563	36 946 692
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 012 563	36 946 692
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		176 874	191 100
Leverandørgjeld		631 518	1 189 051
Skyldige offentlige avgifter	17	16 892	30 577
Påløpte renter		214 663	10 223
Annen kortsiktig gjeld	18	143 471	201 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 183 419	1 621 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 270 048	4 439 637
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Tokerudtoppen Sameie

David Artaud /s/

May Britt Pettersen /s/

Liv Håkonsen /s/

Mohammad Z Abbas Aslam /s/

Alina Ahmed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 751 643
Kabel-tv	1 133 223
Garasje	720 922
Leie, diverse	191 386
Parkering, utleie	17 942
Bod	36 297
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 851 413

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	176 125
SUM ANDRE INNTEKTER	176 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-140 507
Påløpte feriepenger	-17 506
Fri bil, tlf etc.	-1 272
Arbeidsgiveravgift	-74 851
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-297
Andre personalkostnader	-8 900
SUM PERSONALKOSTNADER	-243 333

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 012.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 113
SUM KONSULENTHONORAR	-18 894

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 165
Drift/vedlikehold VVS	-82 097
Drift/vedlikehold elektro	-92 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 748
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-71 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 043
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-503 716

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 750 515
Renovasjonsavgift	-754 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 505 197

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-912 946
SUM ENERGI / FYRING	-912 946

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 337
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 574
Håndverktøy	-933
Annet driftsmateriale	-6 355
Lyspærer og sikringer	-6 273
Vaktmestertjenester	-493 425
Renhold ved firmaer	-346 497
Andre fremmede tjenester	-3 027
Trykksaker	-6 902
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 252
Andre kontorkostnader	-5 346
Telefon u/mva	-9 340
Drivstoff	-2 899
Bilgodtgjørelse	-4 544
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 196
Bankgebyr	-8 514
Øreavrunding	-1
Velferds kostnader	-42 446
Tap på fordringer,	-6 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-999 548

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 066
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 143
SUM FINANSINNTEKTER	74 344

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 176 659
Renter på leverandørgjeld	-587
SUM FINANSKOSTNADER	-2 177 246

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

MacBook		
Tilgang 2021	17 784	
Avskrevet tidligere	-6 422	
Avskrevet i år	-5 683	5 679
Gressklipper 2020		
Tilgang 2020	75 125	
Avskrevet tidligere	-38 812	
Avskrevet i år	-19 673	16 640
Henger HW4233 Tysse		
Tilgang 2021	18 000	
Avskrevet tidligere	-3 900	
Avskrevet i år	-3 595	10 505
Snøfreser Honda HSS 655, 2016	1	1
Traktor, 2016	1	1
		<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 827
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 951

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Flytende rente

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

Opprinnelig 2012 -16 823 561

Økt 2013 -23 000 000

Økt 2014 -4 176 439

Nedbetalt tidligere 9 806 126

Nedbetalt i år 891 569

-33 302 305

OBOS-BANKEN

Flytende rente

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

Opprinnelig 2019 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 247 182

Nedbetalt i år 42 560

-2 710 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-36 012 563****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -9 958

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 934

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -16 892**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -17 506

Annen påløpt kostnad, energi desember -126 035

Gebyr og fakturaomkostninger 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -143 471

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 15182833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Garasjer under blokkene	Garasjevask (TB2, TB6, TB14 og TB16)
2023	Garasjeport TB2	Bytte garasjeport TB2
2023	Brovarme TB16-20	Forsøkt rettet
2023	Vifte/Ventilasjon TB4 og TB16	Ny vifte/ventilasjon på tak TB4 og TB16
2023	Soilrør TB6	Bytte av soilrør i garasjen TB6
2023	Kjellerdør TB16	Bytte av kjellerdør TB16 etter innbruddsforsøk.
2022	Vifte/Ventilasjon TB2 og TB8	Ny vifte/ventilasjon på tak TB2 og TB8
2022	Bomberom steg 1 renovasjon	Fjernet råttent og muggent gulv. Avrettet gulv
2022	Varmtvannsrør	Etterisolering av varmtvannsrør til alle blokkene i Ariarom
2022	Elektrisk anlegg	Nytt hovedstrømpanel i TB2-6
2022	Garasjer under blokkene	Infrastruktur for EL-bil ladning i alle garasjene
2022	Innvendige trapper/inngangsparti	Nye LED-lys i alle trappeoppganger
2022	Alle oppgangene, utelys og lys ute på 4 etg (alle blokkene).	Byttet lamper i alle oppgangene til LED-lys.
2021	Søppelbrønner	Utvendige søppelbrønner/søppelnedkast
2020	Bom	Etablering av bom
2019	ENOK-tiltak	Skiftet ut åtte av 12 varmtvannsberedere
2019	ENOK-tiltak	Skiftet alle viftene på takene
2019	ENOK-tiltak	Etablering av brønner for jordvarme
2017	Elektronisk overføring av avlesning av strøm.	Hafslund har montert radiosendere for automatisk avlesning av strøm i alle etasjer/alle oppganger
2016 -2017	Kloakkrør TB16	Skiftet ut fra TB16 ut til kommunens samlerør

2016 - 2017	Støttemur TB16	Ny støttemur ved innkjøring garasjen TB16
2016	Nytt vannrør	Lagt nytt vannrør og trekkør mellom TB6-8
2016	Fiberkabel	Montering av fiberkabel til alle seksjoner for kabel-TV og datatrafikk
2015	Tak TB8-14	Nytt belegg på tak TB8-14
2015	Vannrør	Vannrør mellom TB14-TB16
2015	Vifte/Ventilasjon	Ny vifte/ventilasjon på tak TB12
2014	Toppetasje gesims	Rehabilitering med nytt belegg, gesims
2013	Tak TB2-6	Nytt belegg
2013	Gangbroer	Nytt veggfeste, reparasjoner
2012 - 2013	Fasader og balkonger	Nytt belegg, betongrehabilitering og nye rekkverk
2012	Garasje	Fellesgarasjeanlegg

2011 - 2012	Gavlvegger	Rehabilitering med steinplater
2011 - 2013	Toppetasje	Steinplater på vegg, utskiftning av vinduer
2010 - 2011	Drenering	
2010 - 2010	Balkonger	Tetting membran
2008 - 2009	Rehabilitering av gangbruene	Styrking av bærekonstruksjon, legging av varmekabler og asfaltering
2007	Malt opp garasje i blokk 20	
2007	Byttet ca 50 vinduer i toppetasjene alle	Noen sameiere har dekket kostnadene knyttet til vinduer som ikke har vært defekte ifm. bytting av defekte vinduer på sameiets regning
2006	Støttemurer og asfalt	Nye støttemurer og ny asfalt foran blokk 20
2006	Tilbakeslagsventil i berederrommet	Tilbakeslagsventil i berederrommet er skiftet i våres, og det har etter dette ikke kommet klager på manglende varmt vann (nå omfatter derimot klagen manglende stabilitet i det varme vannet-til tider er det stor skiftning mellom kaldt og varmt vann.)
2006	Asfalteringsarbeider	Asfalteringsarbeider, støttemurer og beplantning
2006	Maling	Vegger i inngangspartier, vinduer og under gangbroer ble malt
2005	Maling	Maling av toppetasjer, gangbroer og gjerder

2004	Elektrisk anlegg	Internkontroll av sameiets el-anlegg samt alle Sikringsskap. Alle sameiere med avvik i sikringsskapet har fått kopi av rapport i postkassen med krav om utbedring av avvik av fagmann. Elektriker rettet minimale feil for sameiet.
2004	Rør	Femte etappe på utskifting av alle vannrør TB 14 og 20
2003 - 2004	Fasade	Utv. kledning toppetg. blokk 20 og 21, kjøkkensiden
2002 - 2003	Rør	Tredje etappe på utskifting av alle vannrør TB 10 og 12 Fjerde etappe på utskifting av alle vannrør TB 4 og 8
2002	Veggarmaturer	Byttet veggarmaturer utenfor oppgangene m.m.
2002	Takarmaturer	Byttet takarmaturer i alle oppganger
2001 - 2002	Gavlvegger	Ny etter skruing av gavlvegger
2001	Dører	Nye aluminiums dører m/ sidefelt, inngangspartier
2000 - 2001	Rør	Første etappe på utskifting av alle vannrør TB 2 og TB 6
		Andre etappe på utskifting av alle vannrør TB 16 og 18
2000	Maling	Maling av seksjonene, gangbruer, toppetasjer m.m.
2000	Fasade	Utv. kledning toppetg. alle 3 blokker, stuesiden Utv. kledning toppetg. blokk 19, kjøkkensiden
2000	Elektriskanlegg	Internkontroll av sameiets el-anlegg samt alle sikringsskap av ABB. Perm på styrerommet.
1999	Rekkverk	Bytte av alle rekkverk på gangbruer
1997 - 1998	Garasje	Bytte av garasjeporter
1996 - 1998	Baldakiner	Tekking med papp på alle baldakiner.
1991	Mekanisk rehabilitering	Mekanisk rehabilitering av alle tre blokker.

5090 TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som leder foreslås:

David Artaud TB4

artaud@online.no

Gjenvalg, 2 år

Mobil: 4760 2643

Som styremedlem foreslås:

May Britt Pettersen

mbpett@hotmail.com

Gjenvalg, 2 år

Mobil: 9060 4019

terje benjamin TB18

terje.benjamin@gmail.com

Ny, velges for 2 år

Mobil: 9511 5078

Ikke på valg:

Alina Ahmed TB10

Alinaaawais00@gmail.com

Mobil: 9951 1804

Abbas Aslam TB2

zagga@online.no

Mobil: 9082 3046

Som varamedlem foreslås:

Per Behrens Jørgensen TB2

Behrens97@gmail.com

Gjenvalg, 1 år

Mobil: 9286 4418

Noradin Fellah TB2

noradinfellah@hotmail.com

Ny, velges for 1 år

Mobil: 9509 5624

Ingen andre har meldt sin interesse.

Dato:.....

I valgkomiteen for Tokerudtoppen Sameie:

.....

.....

Varamedlemmer kan velges på Årsmøtet.

Medlemmer til Valgkomitéen kan også styret ta seg av. Forutsetningen for at styret skal stå for utvelgelsen er at det ikke bør være medlemmer av styret med i Valgkomitéen, den skal være helt uavhengig og ikke bundet av noe.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5090 Selskapsnavn: Tokerudtoppen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tokerudtoppen Sameie

Møtedato: 29.04.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Tokerud skole

Til stede: 33 seksjonseiere, 29 representert ved fullmakt, totalt 62 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av David Artaud.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble David Artaud 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 Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Terje Benjamin 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 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 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 400 000.

Vedtak: Vedtatt med 42 stemmer for forslaget

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Etablering av midlertidige P-plasser på eget område/tomt

Fremmet av: Liv Håkonsen

Saksframstilling: Med bakgrunn i den mangelen vi har på parkeringsplasser og en fortsatt uløst situasjon i saken om Garasjehuset, fremmes følgende forslag til vedtak: Tokerudtoppen etablerer midlertidige P-plasser på eget område/tomt!

Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak: Tokerudtoppen Sameie etablerer midlertidige P-plasser på eget område/tomt.

Vedtak: Vedtatt 61 stemmer for forslaget, 1 stemme mot.

8. Garasjehusets driftskonto

Fremmet av: Liv Håkonsen

Saksframstilling: Videre ber jeg Årsmøte om å trekke Sameiet ut av Garasjehusets felles driftskonto (Åsens driftskonto 2) samt at det bør vurderes igangsatt gransking av de økonomiske disposisjoner og belastninger gjort av fra Garasjehusets konto, fra opprettelse til d.d.

Forslag til vedtak: Tokerudtoppen Sameie trekkes ut av Garasjehusets driftskonto (Åsens driftskonto 2)

Vedtak: Trukket av forslagsstiller Forslaget overføres til eo årsmøte som handler om E-feltet.

9. Etablering av MC parkering i Sameiet

Fremmet av: Jack Holm,

Saksframstilling: Er klar over at det var mc parkering i p-huset, men har lagt merke til at det er etablert mc parkering i nærheten av sykkelparkering i mange andre borettslag /sameier. Jobber som rørlegger, og har derfor observert dette ifm. jobber jeg har vart på rundt om i Oslo og omegn. Burde ikke være vanskelig å etablere på samme vis her.

Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak: Det etableres MC parkering i Sameiet.

Vedtak: Vedtatt 57 stemmer for forslaget, 5 stemmer mot.

10. Bestilling av komprimatorbil

Fremmet av: Irene Østby

Saksframstilling: Styret må sørge for vedlikehold av fellesområdene og at fellesområdene er stelt og trygge til enhver tid. Det er spesielt mye søppel som er satt igjen i kjellergang i midtblokka, og som har stått der over lang tid. Opphoping av søppel gjør kjellergangene utrygge og brannfarlige da det er til hinder for gjennomgang. For en del beboere er dette den nærmeste rømningsvei, og skal derfor være fri for søppel.

Forslag til vedtak: Styret bestiller komprimatorbil for bort kjøring av søppel.

Vedtak: Forslaget trukket av forslagsstiller. Komprimatorbil er bestilt 13. mai.

11. Oppgradering av oppganger, trappegelender og gulv

Fremmet av: Noradin Fellah

Saksframstilling: Oppgradering av oppganger. Trappegelender og gulv. Oppgangene er så gamle og slitte, fra 70 tallet. Dette er førsteinntrykket man får når man går inn i oppgangen.

Styrets innstilling: Saken overføres til styret som vurderer forslaget sammen med andre vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak: Oppgangene, trappegelender og gulv oppgraderes.

Vedtak: Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble votert over og vedtatt.

12. Helårsbenk mellom trappene mellom Tokerudberget 6 og 8

Fremmet av: Elwira Skjervold

Saksframstilling: På avsatsen mellom trappene mellom nummer 6 og nummer 8, bør det settes opp helårsbenk. Mange eldre har vanskeligheter med de lange trappene og trenger et sted å sitte for å få igjen pusten på vei opp. Håper styret tar dette på alvor.

Styrets innstilling: Dersom det skal settes opp en benk mellom trappene fra garasjen under TB6, må den plasseres slik at den ikke hindrer snømåking og annet vaktmesterarbeid.

Forslag til vedtak: Det settes opp en helårsbenk mellom trappene ved TB6.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

13. Fjerning av snø og is

Fremmet av: Elwira Skjervold

Saksframstilling: Nåværende vaktmesterfirma gjør en svært dårlig jobb med fjerning av snø og is, for eksempel på nevnte avsats mellom nummer 6 og nummer 8 (har de ikke verktøy for å knuse isen?), i tillegg ligger det ofte søppel overalt fordi det ikke ryddes regelmessig. Håper styret kan bytte dem ut med et mer profesjonelt firma.

Forslag til vedtak: Styret evaluerer vaktmesterfirma, eventuelt endrer avtale.

Vedtak: Ikke vedtatt Forslaget ble diskutert men ikke votert over.

14. Reparasjon av lås, Tokerudberget 6

Fremmet av: Elwira Skjervold

Saksframstilling: Lås i inngangsdør - nummer 6 trenger reparasjon av fagperson, ikke amatør, ellers kan hvem som helst ta seg inn i oppgangen.

Forslag til vedtak: Styret evaluerer låsesmed firma, eventuelt endrer avtale.

Vedtak: Ikke vedtatt Forslaget ble diskutert men ikke votert over.

15. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble David Artaud foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble May Britt Pettersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Terje Benjamin foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Per Behrens Jørgensen foreslått.

Vedtak: May Britt Pettersen og Per Behrens Jørgense ble valgt med 52 og 41 stemmer

C Som varamedlem for 1 år, ble Noradin Fellaah foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Irene Østby foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Terje Benjamin foreslått.

Vedtak: Noradin Fellaah og Irene Østby ble valgt med 48 og 43 stemmer

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Liv Håkonsen, Tone Wang og Tom

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.44. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: David Artaud /s/

Fører av protokollen

Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne

Navn: Terje Benjamin /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

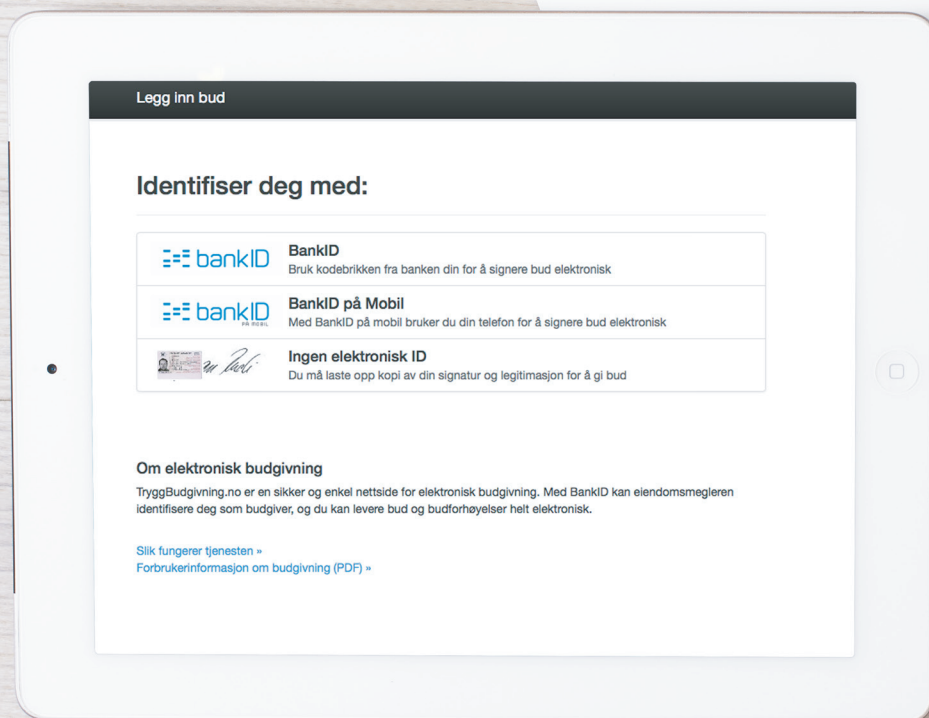
Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272408/aphmvsgsqh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 44 10 07

gpk@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er i tillegg til oss på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no