

Kokkerudåsen 6

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kokkerudåsen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
40	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet - Innglasset balkong - Varmtvann og fyring inkl. - Oppussing

Prisantydning	3 650 000,-
Omkostninger	9 355,-
Totalpris	3 907 911,-
Fellesgjeld	248 556,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 569,-
BRA-i	66 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1958
Eierform	Andel

Kort fortalt

Meget sentralt beliggende med kort gangavstand til buss, butikk, skoler, barnehager og Blommenholm togstasjon. Rolig og barnevennlig boområde i blindvei. Hele Kokkerudåsen er som skapt for et hyggelig boforhold med store friarealer, lekeplasser, m.m. Leiligheten ligger i høy 1. etg. med enkel adkomst. Hyggelig utsyn over fellesområdene fra innglasset balkong. Det er behov for renovering av hele leiligheten så her har man en fin mulighet til å sette sitt eget preg på leiligheten og skape sitt eget drømmehjem.

Kort fortalt:

To gode soverom, det ene med stor skyvedørsgarderobe
Innglasset balkong
Gode lagringsmuligheter i 2 boder
Oppvarming og varmtvann inkl. i felleskost.
Hyggelige fellesområder og lekeplasser
Nærhet til skoler og barnehager
Nær offentlig kommunikasjon















Nordvik Sandvika v/
Andreas Solberg
presenterer Kokkerudåsen
6. Foto: Andreas Wiig.



Det er opprettet flere
hyggelige møteplasser og
lekeplasser på
fellesarealene.

Her er det store
grøntområder med balløkke
og lekeplasser.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0064/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kokkerudåsen 6, 1363 HØVIK
Gnr 10, bnr 250 i Bærum kommune
Andelsnr 74 i Ramstad Borettslaget A/I, org.nr.
950783702

Selger
Eirik Anda

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 975,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 355,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 855,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 659 355,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
3 668 855,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 16 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
BRA-e: 10 kvm. Bod på loft.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 84 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALMÅLING:
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Innhold
Leiligheten inneholder:

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom samt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg 2 boder (en på loftet og en i kjelleren).
Fast parkeringsplass følger ikke den enkelte seksjonen, men tildeles av styret i borettslaget i samsvar med egne retningslinjer.

I borettslaget er det også felles vaskeri og sykkelparkering.

Standard

Leiligheten har behov for omfattende renovering for å møte dagens standard. Dette er en fin mulighet for å sette sitt eget preg på leiligheten og skape sitt eget drømmehjem.

ENTRÉ - Velkommen inn!

Romslig entré med god plass til å ta imot gjestene. Her er det god plass til innrede med garderobemøbler til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det ene soverommet ligger til høyre i entréen, mens bad og kjøkken ligger til venstre og stuen rett frem.

KJØKKEN

Denne leiligheten har separat kjøkken innredet med heltre kjøkkeninnredning. Her er det gode arbeidsflater og godt med skaplass. Det er også plass til å sette inn kjøkkenbord på kjøkkenet for hverdagsmåltidene.

STUE

Stuen er romslig og har god plass til møblering med sofakrok og TV med tilhørende møblement i den ene enden og plass til stor spisestue i den andre enden. Det er store vindusflater i enden av stuen som gir et lyst og lett inntrykk i rommet. Fra stuen er det utgang til overbygget og innglasset balkong som blir en naturlig forlengelse av stuen. På balkongen er det god plass til en hyggelig sittegruppe eller spisebord med stoler. Det er skyveglass på balkongen så her kan man velge om det skal være åpent eller lukket alt avhengig av vær og temperatur.

BAD

Badet er enkelt innredet med dusjkabinett, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM 1 og 2

Det er to soverom i boligen. Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord i tillegg til den store skyvedørsgarderoben som er satt opp i dette rommet. Det andre soverommet passer fint som barnerom, ungdomsrom, hjemmekontor eller annet etter ønske. Dette rommet har god plass til seng, nattbord, garderobe, skrivepult eller lekekrok.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder med god plass til oppbevaring - den ene boden i kjelleren og den andre på loftet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg, malt strie bad, øvrige rom malte strie.

Tak, malte flater/ plater

Parkering

Samtlige beboere som disponerer bil plikter å leie enten garasjeplass eller biloppstillingsplass. Hvis plasser til overs leies disse ut til beboere etter ansiennitet, beregnet etter den respektive andelseiers tid som andelseier. Det er kun anledning til å leie 1 ekstra parkeringsplass pr. andel.

Borettslaget disponerer 57 garasjeplasser og 46 parkeringsplasser. Garasje og parkering tildeles etter ansiennitetsprinsippet. I tillegg finnes totalt 13 gjeste-/korttidsplasser. Borettslaget har ellers 28 nye parkeringsplasser på nabotomt.

Det koster 290,- i mnd. for vanlig biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Eiendommen selges som et dødsbo og selger har begrenset med kjennskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i teglstein / betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger med kledning av teglstein og puss. Sal tak / flatt tak, m/loft.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad Overflate gulv: TG2 grunnet svak fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

- Kjøkken Kjøkken: TG2 grunnet alder og slitasje,

innredning.

- Andre rom: TG2 grunnet alder og slitasje overflater øvrige rom, spesielt parkett gulv. Nedforet himling i stue og soverom. Himlings plater i stue er fjernet etter at noe falt ned.

- Vinduer og ytterdører: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dør fra 1985. Det avtales med borettslaget vedrørende utskifting av vinduer.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1958, samt manglende dokumentasjon fra oppussing tidligere eier i ca. 1990.

- Ventilasjon: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad. NB! det må undersøkes med borettslaget vedrørende lovlighet av mulig mekanisk avtrekk bad til tak og kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk fra 1958. Membran / mansjett er ikke klemt med klemring. Dette avvike må utbedres, for å forhindre fukt og lekkasje til andre bygge konstruksjoner. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ingen

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elekrisitet
- Øvrige rom har radiatorer fra sentralanlegg/bergvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 569,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Oppvarming, varmtvann, komm. avgifter, renovasjon, TV/Internett, forsikring, vaktmestertjenester, renhold av trapper, drift, vedlikehold med mer.

kr 1 184 - Renter og omkostninger på lån

kr 4 696 - Fellesutgifter

kr 191 - Avdrag lån

kr 498 - Brensel

Tillegg for parkering dersom man har tildelt parkeringsplass.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Medlemskontigent for B4 - medeier i borettslag (forfaller hver 12.mnd) Kr 500 pr jan 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter

- Strøm

- Forsikring

m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 742,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 030 969,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Selskapets navn er Ramstad Borettslag A/L med org.nr.: 950783702 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 109 andeler.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Utført rehabilitering av nedgravd rørledning til varmeanlegget mellom nr. 22 og nr. 23 etter lekkasje.
- Innkjøp av ny gressklipper.
- Enkelte vinduer som krevde utskifting ble byttet ut.
- Nytt lekeapparat montert på øvre tun og balanse stokker montert på nedre tun.
- Innkjøp av 4 stk nye dekk til traktoren samt omfattende service på denne.
- Det er drenert ved parkeringsplasser på øvre tun samt satt ned et gatesluk.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Utskifting av stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjellere i alle blokker, totalt 77 stk.

Kommende 5-års periode

- Rehabilitering av tak på alle blokker inkl. sikringstiltak.
- Drenering gjenstår rundt 3 blokker.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og ABBL's medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Frist til å melde forkjøpsrett blir 19.05.26 kl. 1200. Ta kontakt med megler for mer info.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 248 556,-pr. 27.04.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96660135984, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 406

Saldo per 27.04.2026: 26 580 653

Andel av saldo: 248 556

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.01.2060)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesskjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 15 489,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 301 621.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser at dugnad gjennomføres to ganger i året.

Dyrehold

Dyrehold, med unntak av dyr som utelukkende oppholder seg innendørs, er ikke tillatt. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Eget skjema for søknad er utarbeidet.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1427567

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 761 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet fellesområdet med lekestativer og felles sitteplasser. Store grøntområder og hyggelig beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og fint til på Høvik, med en rekke ulike tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort avstand til fjorden med bl.a. Sarbuvollen seilforening, Strand kajakkklubb og fine strand- og bademuligheter. Fin kyststi fra Sarbuvollen, både i retning Sandvika via Høvikodden samt til Oksenøya. Det er også kort vei til flere fine badesteder- og strender på Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas. Ca. 10 min. kjøring til Bærumsmarka, med flotte turmuligheter hele året. For golfentusiastene er det ikke lang vei til Ballerud, Grini og Haga Golfbaner. På vinterstid er det innendørs treningsmuligheter på Toppgolf/Nordhaug og Fornebu Golf. Flere tennisbaner i området på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. Nadderudhallen er kun en kort kjøretur unna, med svømme- og idrettshall. I tillegg finner du fotball, håndball, bandy, dans og en rekke andre idrettslag og foreninger i nærmiljøet. Det er i tillegg et godt utvalg av treningsmuligheter i området, bl.a. Yogasenter på Ramstadsletta og SATS på Bekkestua og i Sandvika.

Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste bussholdeplass er Dragveien med busser 130, 230 og N130, som har hyppige avganger til Bekkestua, Sandvika, Østerås og Skøyen. Fra Bekkestua går det både buss, trikk og T-bane. Nærmeste T-banestasjon er Gjønnes som ligger ca. 2 km fra leiligheten. Gjønnes T-banestasjon har innfartsparkering, hvor du kan stå parkert hele dagen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter.

Kort reisevei til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i så og si alle retninger. Flytog med avgang flere ganger i timen.

Skoler og barnehager:

Det er flere skoler og barnehager i nærheten av eiendommen. Leiligheten sogner til Høvik Barneskole som ligger 700 meter fra boligen og Ramstad Ungdomsskole som ligger ca. 700 meter fra boligen. For de eldste barna har du Nadderud Videregående Skole og Stabekk Videregående Skole. Flere barnehager i nærområdet, bl.a. Høvik Barnehage Hovedhus, Ekebergparken barnehage og Barnas Hus.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring/nye balkonger datert 22.04.2002.

Det foreligger ikke ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner

Id 202101

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser

Delarealer Delareal 15 m2

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 16 746 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 1947065

Navn RAMSTAD, nordre del

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.04.1949

Bestemmelser

Delarealer Delareal 16 736 m2

Formål Blokkbebyggelse

Id 1984015

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984015)

Navn KIRKEVEIEN fra Ekeberglia til Dragveien

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.01.1986

Bestemmelser

Delarealer Delareal 26 m2

Formål Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På hovedeiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/10/250:

25.11.1950 - Dokumentnr: 8369 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

25.01.1956 - Dokumentnr: 788 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.01.1960 - Dokumentnr: 300070 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.09.1974 - Dokumentnr: 13587 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

GARASJE

06.12.2019 - Dokumentnr: 1468200 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715

Oppsetting av støttemur i restriksjonsbelte for offentlig vann- og avløpsledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avggi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Kostnad for utsatt betaling** kr. 3 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar - Alle visninger for prisen av 1 kr. 3 200,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr fra ABBL kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktra) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika

Jørgen Kanitz' gate 28

1337 SANDVIKA

Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kokkerudåsen 6

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...) 144 elever, 11 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	21 min 🚶 1.9 km
Oslo International School 90 elever	6 min 🚶 2.5 km

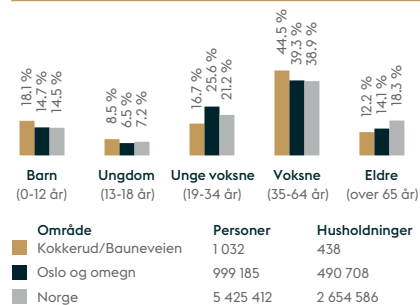
Offentlig transport

Dragveien Linje 130, 130N, 230	1 min 🚶 0.1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	14 min 🚶 1.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 14.3 km
Oslo Gardermoen	49 min 🚶

Barnehager

Høvik barnehage (0-5 år) 120 barn	9 min 🚶 0.8 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år...) 54 barn	12 min 🚶 1 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	15 min 🚶 1.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ramstad skole	6 min 🚶
Høvik skole	8 min 🚶
Fit4 Høvik	22 min 🚶
GYM Bekkestua	5 min 🚶

Støynivået
Lite støynivå 89/100

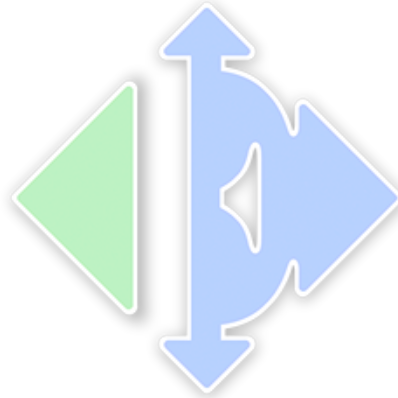
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100



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

Leilighet
Kokkerudåsen 6
1363 Høvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 08/05/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er <u>ingen</u> merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:10, Bnr: 250

Hjemmelshaver: Eirik Anda

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 74

Byggeår: 1958

Tomt: 16.762 m²

Kommune: Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Nordvik bolig avd. Sandvika

Befaringsdato: 29.04.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt sameie / borettslag 16.762 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i teglstein / betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger med kledning av teglstein og puss. Sal tak / flatt tak, m/loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår slitt og trenger oppgradering, med normal bruksslitasje iht. alder.

ANNET:

Borettslag Kokkerudåsen 6. Byggeår 1958.

3 roms leilighet i 1 etasje, innglasset balkong og 2 boder i kjeller / loft.

Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av borettslags styret i samsvar med egne retningslinjer.

Sentralt beliggende på Høvik, med gang avstand til buss, t-bane og tog.

Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, radiator bad, øvrige rom radiatorer fra sentral anlegg.

Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, naturlig avtrekk bad, og kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.

Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Egenerklæringsskjema fremlagt.

Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg, malt strie bad, øvrige rom malte strie.

Tak, malte flater/ plater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nedforet tak/himling i stue og soverom, samt noe ombygging av gang.

FELLESKOSTNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 1	66			
Balkong innglasset			8	
Bod kjeller		6		
Bod loft		10		
SUM BYGNING	66	16	8	
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gateparkering				
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:

Bod kjeller 6,0 og bod loft 10,0 m2, noe skråtak.
Gateparkering, det må søkes styre i borettslaget for tildeling av fast parkeringsplass.

MERKNADER OM AREAL:

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten selges som dødsbo, dagens eier har arvet leiligheten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eirik Anda

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

08/05/2026



Are Viggen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår og noe oppusset av tidligere eiere.
Malt stri / flater vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 1958.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svak fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1958
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Støpejern sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, teglsteins vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk fra 1958. Membran / mansjett er ikke klemt med klemring. Dette avvike må utbedres, for å forhindre fukt og lekkasje til andre bygge konstruksjoner.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990 / 1958

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning ukjent alder, med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje, innredning.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.

Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.

Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet gulv målt med laser til +/- 20 mm målt i leiligheten, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje overflater øvrige rom, spesielt parkett gulv.

Nedforet himling i stue og soverom. Himlings plater i stue er fjernet etter at noe falt ned.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og balkong dør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 1981 / 85.
Det ble ikke registrert punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 1985.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dør fra 1985.
Det avtales med borettslaget vedrørende utskifting av vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong innglasset, 8,0 m2 sør vendt, betongdekke malt og rekkverk i aluminium / glass.

Normal levetid / brukstid balkong 20-80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990 / 1958
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig anlegg fra 1958.
Innvendige stigeledninger fra 1958.
Røranlegg i leiligheten fra 1990 / 1958.
Bad, gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg for vaskemaskin.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1958,
samt manglende dokumentasjon fra oppussing tidligere eier i ca.1990.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
 Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Felles varmtvannsbereder plassert kjeller, antagelig sikret mot vannlekkasje, ikke tilgang til teknisk rom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1958
 Det var sist inspisert i Ukjent
 Det var rengjort i Ukjent
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bad naturlig avtrekk via kanal til tak.
 Friskluftstilførsel til bad via spalte under dør.
 Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
 Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
 NB! det må undersøkes med borettslaget vedrørende lovlighet av mulig mekanisk avtrekk bad til tak og kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1958

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i felles gang. automat sikringer 4 kurser og digital strømmåler.

Det elektriske anlegget er trolig ikke dimensjonert opp mot dagens krav / standard.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: El anlegget trenger oppgradering, av sikringsskap, antall kurser, ledninger osv.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten selges som dødsbo, dagens eier har arvet leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 grunnet svak fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 grunnet alder og slitasje, innredning.

3.1 Andre rom

TG2 grunnet alder og slitasje overflater øvrige rom, spesielt parkett gulv.

Nedforet himling i stue og soverom. Himlings plater i stue er fjernet etter at noe falt ned.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dør fra 1985.

Det avtales med borettslaget vedrørende utskifting av vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1958, samt manglende dokumentasjon fra oppussing tidligere eier i ca. 1990.

6.3 Ventilasjon

TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.

NB! det må undersøkes med borettslaget vedrørende lovlighet av mulig mekanisk avtrekk bad til tak og kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk fra 1958. Membran / mansjett er ikke klemt med klemring.

Dette avviket må utbedres, for å forhindre fukt og lekkasje til andre bygge konstruksjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Eirik Anda

9578-5999-4-3834022

2026-04-27 15:15:26



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
45-0064/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kokkerudåsen 6, 1363 HØVIK	Meglerfirma Nordvik Sandvika
Selgere Eirik Anda	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. august 2001	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Øyvind Anda	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1427567 Forsikret i: Protector Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0064/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Eirik Anda

Dato

2026-04-27


Identifikasjon




Eirik Anda




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse Kokkerudåsen 6, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287327
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 6698468
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 250
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 115,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 114,35 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 347 kWh
---	---



Kokkerudåsen 6, 1363 HØVIK



Detaljering

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



Kokkerudåsen 6, 1363 HØVIK



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Ramstad Borettslag A/L



ABBL



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Ramstad Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L

Tid: fredag 27.03.2026 kl. 12:00

Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 23.03.2026 kl. 08:00 - 24.03.2026 kl. 16:00

Avstemmingsperiode: 26.03.2026 kl. 08:00 - 27.03.2026 kl. 12:00

Digital ordinær generalforsamling via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Wenche Mjaaseth ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Marit Berg Nyquist ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 185.580 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

7. Saker fra beboere

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 02.03.26.

8. Budsjettforslag for 2026

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Mjaaseth
Styremedlem, Gjermund Skailand
Styremedlem, Beate Strømøy
Styremedlem, Kim Celine Elverhøy
Varamedlem, Liv Solstad
Varamedlem, Marit Berg Nyquist
Varamedlem, Anders Eggum

Varamedlem, Sabahudin Pojskic
Varamedlem, Tomislav Salopek

9.1 Valg av styreleder

Wenche Mjaaseth stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år. Gjermund Skailand stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Gjermund Skailand velges som styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år.

Følgende stiller til valg:

- Sabahudin Pojskic, gjenvalg
- Tomislav Salopek, gjenvalg
- Kari Haukenæs Nybråten, ny
- Martin Nuland, ny
- Bjørn Solvang, ny

9.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Arina Sidoryuk (gjenvalg) og Per Christian Berg (gjenvalg) velges som medlemmer av valgkomiteen for 1 år.

9.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 2 delegerte.

Forslag til vedtak: Gjermund Skailand og Beate Strømøy velges som delegerte.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Ramstad Borettslag A/L
Styret

Ramstad Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4
Styremedlem, Gjermund Skailand, Kokkerudåsen 22
Styremedlem, Beate Strømøy, Kokkerudåsen 10
Styremedlem, Kim Celine Elverhøy, Kokkerudåsen 10
Varamedlem, Marit Berg Nyquist, KOKKERUDÅSEN 16
Varamedlem, Anders Eggum, Kokkerudåsen 2
Varamedlem, Sabahudin Pojskic, Kokkerudåsen 27
Varamedlem, Tomislav Salopek, Kokkerudåsen 14

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 109 andeler. Selskapets navn er Ramstad Borettslag A/L med org.nr.: 950783702 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427567

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Ramstad Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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

Styrets arbeid

Styret avholder styremøter en gang pr. måned, hvor innkomne saker fra beboere eller forretningsfører behandles. Vaktmester trekkes inn i disse møtene i saker hvor det er naturlig.

I tiden mellom møtene besvares henvendelser fra beboere, forretningsfører og offentlige instanser. De fleste av disse sakene kan svares ut med en gang, men noen saker krever bistand fra f.eks teknisk eller juridisk avdeling i ABBL (vår forretningsfører) og vil da naturlig kreve noe behandlingstid.

I forkant av generalforsamlingen hvert år arbeides det med å utarbeide budsjett for året, noe som avsluttes med et budsjettmøte hvor styret og forretningsfører deltar.

Styret, sammen med vaktmester, arrangerer dugnader vår og høst. Borettslagets andelseiere/beboere oppfordres til å delta.

Styret har arbeidsgiveransvar for en ansatt, vaktmester Per Christian Berg.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Utført rehabilitering av nedgravd rørledning til varmeanlegget mellom nr. 22 og nr. 23 etter lekkasje.

Innkjøp av ny gressklipper.

Enkelte vinduer som krevde utskifting ble byttet ut.

Nytt lekeapparat montert på øvre tun og balanse stokker montert på nedre tun.

Innkjøp av 4 stk nye dekk til traktoren samt omfattende service på denne.

Det er drenert ved parkeringsplasser på øvre tun samt satt ned et gatesluk.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Utskifting av stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjellere i alle blokker, totalt 77 stk.

Kommende 5-års periode

Rehabilitering av tak på alle blokker inkl. sikringstiltak.

Drenering gjenstår rundt 3 blokker.

Styret i Ramstad Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Resultatregnskap Ramstad Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 069 676	7 881 384	8 070 000	0
Annen driftsinntekt	2	652 256	519 961	606 600	0
Sum inntekter		8 721 932	8 401 345	8 676 600	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	855 521	905 061	930 000	0
Avskrivninger	4	10 250	10 250	10 000	0
Kostnad lokaler	5	3 322 441	3 264 161	3 394 600	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	68 242	78 093	65 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	752 433	754 922	1 100 000	0
Periodisk vedlikehold	8	175 000	178 750	100 000	0
Annen driftskostnad	9	1 783 925	1 438 500	1 511 500	0
Sum kostnader		6 967 812	6 629 737	7 111 100	0
Resultat før finansielle poster		1 754 121	1 771 608	1 565 500	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	55 411	53 065	30 000	0
Finanskostnad	11	1 507 911	1 552 646	1 519 500	0
Sum finansielle poster		-1 452 500	-1 499 580	-1 489 500	0
Årsresultat		301 621	272 028	76 000	0

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	12	5 720 738	5 720 738
Garasjer	12	398 536	398 536
Arbeidsmaskiner	13	10 250	20 500
Sum varige driftsmidler		6 129 524	6 139 774
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 129 524	6 139 774
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		122 537	27 905
Andre fordringer	14	124 316	9 121
Sum fordringer		246 853	37 026
Bankinnskudd, kasse o.l	15	2 180 230	2 003 355
Sum omløpsmidler		2 427 083	2 040 380
Sum eiendeler		8 556 607	8 180 154

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	16	10 900	10 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-20 100 391	-20 402 012
Sum egenkapital		-20 089 491	-20 391 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	26 656 656	26 904 692
Øvrig langsiktig gjeld	19	1 204 680	1 204 680
Sum langsiktig gjeld		27 861 336	28 109 372
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		608 071	297 024
Forskudd innbetalinger		70 629	63 560
Annen kortsiktig gjeld	20	106 062	101 310
Sum kortsiktig gjeld		784 761	461 893
Sum gjeld		28 646 098	28 571 266
Sum egenkapital og gjeld		8 556 607	8 180 154

Ramstad Borettslag A/L

Sted: _____, dato: _____

Wenche Mjaaseth
Styreleder

Beate Strømøy
Styremedlem

Kim Celine Elverhøy
Styremedlem

Gjermund Skalland
Styremedlem

Ramstad Borettslag A/L

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	5 655 384	5 420 748	5 655 500	0
Bergvarme	649 776	649 776	650 000	0
Avdrag ordinære lån	245 160	254 184	245 000	0
Renter ordinære lån	1 519 356	1 556 676	1 519 500	0
Sum	8 069 676	7 881 384	8 070 000	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	217 945	177 730	203 500	0
Oppstillingsplass	203 220	202 064	204 500	0
leieinntekter leilighet/hybel	134 760	133 032	133 000	0
Strøm el-bil	94 159	0	40 000	0
Vaskeriinntekter	0	6 240	25 000	0
Utleie bod	600	600	600	0
Portåpner, nøkler o.l.	1 572	295	0	0
Sum	652 256	519 961	606 600	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	524 461	528 860	550 000	0
Påløpte feriepenger	0	49 406	65 000	0
Påløpte feriepenger	62 935	10 562	0	0
Tjenestepensjon OTP	2 105	21 177	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-2 105	-21 177	0	0
Styrehonorar	180 000	180 000	180 000	0
Arbeidsgiveravgift	99 815	99 018	100 000	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	8 874	8 455	9 000	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	1 344	224	0	0
Refusjon sykepenger	-47 744	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	25 836	28 536	26 000	0
Sum	855 521	905 061	930 000	0

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	10 250	10 250	10 000	0
Sum	10 250	10 250	10 000	0

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	478 666	502 532	515 600	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 157 667	1 040 774	1 197 000	0
Lys, varme, energi	1 203 374	1 229 641	1 200 000	0
Renhold	102 617	95 513	107 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	200 589	226 321	230 000	0
Sommer- og vinterkostnader	179 528	169 380	145 000	0
Sum	3 322 441	3 264 161	3 394 600	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	31 178	25 447	25 000	0
Driftsmateriale	16 394	8 431	10 000	0
Datautstyr (hardware)	0	3 117	0	0
IT-tjenester	19 012	16 723	30 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 658	0	0	0
Andre driftsmidler	0	24 375	0	0
Sum	68 242	78 093	65 000	0

Noter Ramstad Borettslag A/L

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	514 338	206 553	200 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 934	368 797	550 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	143 936	114 722	350 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	225	0	0	0
Forsikringsskadesaker	12 000	64 850	0	0
Sum	752 433	754 922	1 100 000	0

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
VVS	175 000	178 750	0	0
Sum	175 000	178 750	100 000	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	234 236	224 642	235 000	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 126	0	0	0
Kontorrekvisita	9 254	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	9 500	10 000	0
Elektronisk kommunikasjon	46 363	17 815	20 000	0
El.kommunikasjon ansatte	2 074	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	9 364	10 232	10 000	0
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	699 025	625 442	663 000	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	227 106	70 280	50 000	0
Annen kostnad transportmidler	0	627	0	0
Gave, blomster	0	3 561	0	0
Kontingent boligbyggelaget	54 500	54 500	54 500	0
Forsikringspremie	451 900	407 485	444 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	15 009	783	7 000	0
Øredifferanser	0	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	8 312	7 800	8 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	21 656	5 834	10 000	0
Sum	1 783 925	1 438 500	1 511 500	0

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 558	3 863	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2	0	30 000	0
Renter plasseringskonto	53 851	49 202	0	0
Sum	55 411	53 065	30 000	0

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 507 911	1 552 646	1 519 500	0
Sum	1 507 911	1 552 646	1 519 500	0

Noter Ramstad Borettslag A/L

Note 12 - Bygninger/tomter

	Regnskap	Regnskap år -1
Bygninger	5 476 938	5 476 938
Garasjer	398 536	398 536
Tomter	243 800	243 800
Sum	6 119 274	6 119 274

Byggeår 1957

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 13 - Arbeidsmaskiner

	Vaskemaskin	Traktor	Feiemaskin	Sandspreder SMA 800	Snøplog	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 000	285 000	54 250	51 250	93 063	28 400
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 000	285 000	54 250	51 250	93 063	28 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 000	285 000	54 250	41 000	93 063	28 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	10 250	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 250	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2005	2007	2021	2013	2014
Antatt levetid i år :	3	5	3	5	5	3

Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	124 315	0
Andre kortsiktige fordringer	0	9 120
Sum	124 316	9 121

Kortsiktige fordringer

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
BoligBanken 9666 01 09894	772 384	649 575
BoligBanken 9666 01 33108	1 392 149	1 338 870
Skattetrekkkonto	15 697	14 910
Sum	2 180 230	2 003 355

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Noter Ramstad Borettslag A/L

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	10 900	10 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-20 402 012	-20 674 039
Fra årets resultat	301 621	272 028
Sum annen egenkapital	-20 100 391	-20 402 012
Sum egenkapital	-20 089 491	-20 391 112

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	26 656 656	26 904 692
Sum	26 656 656	26 904 692

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er kr. 6 119 274,-

Noter Ramstad Borettslag A/L

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660135984
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	31.01.2060
Opprinnelig lånebeløp:	27 943 805
Lånesaldo 01.01:	26 904 692
Avdrag i perioden:	248 036
Lånesaldo 31.12:	26 656 656
Saldo 5 år frem i tid:	25 114 611

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135984	16	291 975	4 671 600
	66	249 267	16 451 622
	2	221 354	442 708
	25	203 629	5 090 725

Note 19 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	1 204 680	1 204 680
Sum	1 204 680	1 204 680

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	15 697	14 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	12 739	12 238
Påløpt arbeidsgiveravgift	8 874	8 457
Påløpte feriepenger	62 935	59 968
Påløpte renter	3 817	4 237
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	1 500
Sum	106 062	101 310

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 578 487	1 530 434
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	301 621	272 028
Tilbakeføring avskrivninger	10 250	10 250
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-248 036	-234 225
Årets endring disponible midler	63 835	48 053
Disponible midler UB	1 642 321	1 578 487

Noter Ramstad Borettslag A/L

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Strøm el-bil	94 159	0	40 000	0
Inntekter garasjedrift	421 165	379 794	408 000	0
Sum inntekter	515 324	379 794	448 000	0
Kostnader				
Leie lokale og felleskostnader	478 666	502 532	515 600	0
Lys, varme, energi	31 819	30 181	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	3 129	0	0
Sum kostnader	510 485	535 842	515 600	0
Resultat før finansielle poster	4 839	-156 048	-67 600	0
Finansielle poster				
Årsresultat	4 839	-156 048	-67 600	0

Resultat og balanse med noter for Ramstad Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramstad Borettslag A/L

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Kim Celine Elverhøy (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Beate Strømøy (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Gjermund Skailand (sign.)	17.03.2026



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget AL Ramstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget AL Ramstad som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Drammen	Kristiansand	Trondheim
Arendal	Hamar	Stavanger	Tynset
Bergen			

Penneo document key: C78N6-RVLAE-FXIKI-JJ0J4-24LCI-ONTMJ



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-17 18:37:43 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: C78N6-RVLAE-FXIKJ-JJ0J4-24LCL-ONTMJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

HUSORDEN for

A/L RAMSTAD BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 02.03.94.

Endret på generalforsamling 10.05.00, 23.04.01, 10.05.07, 12.05.15, 24.04.18 og 03.05.21

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Meldinger fra styret eller ABBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt.

1 GENERELT

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 09.00 og etter kl. 21.00. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra borettslaverne i leilighetene over, under og ved siden av, samt tilliggende oppganger.

Sykling og fotballparking skal ikke foregå på opparbeidet grøntanlegg. Kast ikke mat ut til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen. Risting av matter og tepper i trappeoppganger, på balkonger og ut av vinduer er ikke tillatt.

Flaggstenger, markiser, skilt og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Dersom det skal foregå grilling på balkonger, skal elektrisk grill eller gassgrill benyttes.

2 OPPGANGENE

Andelseieren/beboere skal ha navn på entrèdør og postkasse. Postkasseskilt bestilles av vaktmester. Ikke tillatt med lapper, dymotape etc.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til loft og kjeller. Dører til leilighetene skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å røyke i oppganger og andre fellesrom.

Utelyset utenfor oppgangene, samt lyset i oppgangen blir styrt av følere, og tennes og slukkes automatisk. Slukk alltid lys på loft og i kjeller etter bruk.

Barnevogner, sykler, ski, akebrett etc. skal ikke settes i trapper eller oppganger. Spesielle hensyn må tas i oppganger med sokkelleilighet.

3 PARKERING

Her vises til parkeringsbestemmelsene som til enhver tid gjelder for borettslaget.

4 SØPPEL

Borettslaget har tre nedgravde avfallspunkter på området. Ved disse skal restavfall (husholdningsavfall), papp/papir og plastavfall kastes. Container for glass og metall finnes kun ved avfallspunktet på nedre tun. Container for matavfall finnes kun ved nr.12.

Alt annet avfall er det den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med. Det skal ikke oppbevares rester etter oppussing og annet brannfarlig avfall i fellesrom på loft, kjeller eller i boder. Det er forbudt å kaste brannfarlig avfall i de nedgravde avfallscontainerene.

5 RENHOLD

Andelseiere skal holde kjellerbod, loftsbod, vinduer i kjeller og trappeoppganger rene. Pr.01.01.15 blir trappene vasket fra loft til kjeller av renholdsfirma hver 14.dag.

6 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Veiledning for bruk av vaskerier er slått opp i det enkelte vaskeri.

7 BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten og borettslaget forøvrig ved uforsiktighet.

Alle rom må holdes såpass varme at vannet i vannrør og radiatorer ikke fryser. Ved forsømmelse av dette kan andelseier bli erstatningspliktig dersom vannlekkasjer oppstår.

Andelseiere/beboerne skal selv sørge for å holde innvendige avløp i orden og gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedløp.. Fett, kaffegrut, sigarettneiper o.l. må IKKE kastes i vask eller sluk. Det er kun toalettpapir som kan kastes i toalettet. Bruk avløpsåpner regelmessig for å hindre at rørene stoppes til. Plumbo skal ikke benyttes da dette produktet skader rørene.

Andelseierne må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen er for avstengning av vann ved nødstilfelle eller utbedringer.

8 VEGGDYRSKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret eller vaktmester hvis det observeres veggdyr, kakerlakker og lignende dyr i leiligheten. Borettslagets styre, eller den styret utpeker, skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom ovennevnte påvises i en leilighet, må andelshaveren for egen regning gjøre det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter pålegg styret kommer med.

9 RETNINGSLINJER FOR PRIVAT OPPUSSING OG REHABILITERING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET

Andelseiers ansvar

Et borettslag eies av andelseierne. Det er først og fremst retten til å bo og disponere over en bestemt bolig som er kjernen ved det å eie en andel i et borettslag. Man eier altså ikke en leilighet på samme måte som f.eks. i et boligsameie. Det innebærer noen begrensninger i andelseiernes bruk av boligen, bl.a. når det gjelder oppussing/rehabilitering.

Disse retningslinjer er ment til hjelp for de andelseiere som planlegger å gjennomføre rehabilitering/oppussing av leilighet. Retningslinjene gir anbefalinger for og krav til hvordan arbeidet skal utføres for å sikre borettslagets felles verdier. De skal også sikre at den ansvarlige beboer har gode rammer for å forhindre konflikt og unødvendig merarbeid i prosjektperioden.

Den enkelte andelseier har en plikt til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter, husordensregler og retningslinjer, og kan ikke fraskrive seg ansvar begrunnet i manglende kjennskap til dette.

Bakgrunnen for dette skrevet er innkomne klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Derfor har vi samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og norske lover. Dette for at de som pusser opp skal vite at dersom de holder seg innenfor disse retningslinjene er det ingen saklig grunn for naboer å klage, samtidig som naboer vet hva de kan forvente og må forholde seg til.

Disse retningslinjene er for større prosjekter som strekker seg over uker, og de kommer som tillegg til husordensreglene, orientering til nyinnflyttede og andre regler som gjelder installasjoner i leiligheter.

Varsling til styret, drifts-/vedlikeholdsansvarlig og naboer

Styret og vaktmester skal varsles i god tid før oppstart av rehabilitering. Bruk kontaktinformasjon på oppslagstavlene eller borettslagets hjemmeside.

Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, oppgang og etasje
- Kort beskrivelse av hva arbeidet går ut på
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende entreprenør/prosjektleder/håndverker (foretakets navn, org nummer, ansvarlig person, telefon og e-post)

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i egen og tilstøtende oppganger (på begge sider), som informasjon til naboer.

Arbeidstid og støy

Det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.

Rehabiliteringsarbeid kan medføre betydelig og til dels ekstrem støy til meget stor ulempe for naboer, spesielt gjelder det omfattende arbeid i og med betong. Slikt spesielt støyende arbeid skal ikke utføres utenom normal arbeidstid på hverdager kl. 08 – 16 og uansett ikke i helger, på høytidsdager, i påskeuke eller mellom jul og nyttår.

Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid (f.eks. én times boring og én times pause osv.)

Det forventes at intenst støyende arbeid utføres i løpet av 2-3 dager.

Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for «stille perioder».

Avfall

Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig på balkonger/terrasser, i/utenfor fellesoppgang eller andre deler av fellesareal.

Avfall som plasseres utenfor inngangsparti/i fellesområder må sikres på forsvarlig måte. Avfallssekker (f.eks. av typen iSekk) som plasseres ved inngangspartier, kan oppbevares der i maksimum 2 arbeidsdager og må ikke hindre alminnelig ferdsel.

Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie er å anse som privat leie, og skjer på eget ansvar og egen risiko (f.eks. er det leietaker selv som må sikre seg at uvedkommende eller andre beboere ikke benytter seg av containeren).

Arbeid på/i fellesareal

Ethvert arbeid eller inngripen i fellesareal utvendig og innvendig er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret på forhånd. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

Utgangsdør skal være lukket for å unngå at rotter og mus slippes inn, samt personer som ikke har noe i oppgangen å gjøre.

Orden/renhold

Støv og skitt som oppstår i innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet, skal fjernes fortløpende og det skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid kan føre til stor slitasje på trapper og repos, derfor anmodes det at disse tildekkes forsvarlig.

Bil/transport på gangveier

Det tillates av-/pålessing av byggmateriell og avfall ved bruk av indre vei (kjøreveg foran inngangsdørene). Parkering der ut over dette skal avtales med vaktmester og ellers skal skje på parkeringsplassene beregnet for det. Andelseier står ansvarlig for nødvendig parkeringstillatelse.

Skader

Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet eller transport til og fra (trapperom, inngangspartier, grøntanlegg og andre fellesarealer).

Øvrig

Innervegger skal ikke rives eller fjernes da disse er stabiliserende vegger. Disse har en stabiliserende effekt ved snølast på takene. Alle vegger står helt likt over hverandre helt til 1 etg. Der utjevnes lasten ned i bakken. Dersom man allikevel velger å rive eller fjerne innervegg må det innhentes en utfyllende rapport fra statiker med vurdering av eventuelle endringer. Rivearbeidet kan ikke igangsettes før godkjenning fra styret og rapporten fra statiker foreligger.

Rom løsninger i leiligheten skal ikke byttes om på, dette på grunn av at alle vegger ligger rett over hverandre, med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel et kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støy bilde så det kan bli en utfordring for underliggende leilighet.

Hvis det er ca. 20 år siden sluk og membran ble byttet på badet så refunderer borettslaget pr dato ca. kr 14.000 ved oppussing. Beløpet indeksreguleres. Det må foreligge en beskrivelse av arbeidet som er gjort fra en godkjent entreprenør og en bekreftelse for at fakturaen er betalt.

Det er andelseier som defineres som tiltakshaver av leiligheten, det er de som har hele ansvaret for at de som engasjeres og utfører jobbene har nødvendige kvalifikasjoner til det arbeidet som skal gjøres, også eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til bostedskommune.

Alle arbeider må utføres etter Plan og Bygningsloven i bostedskommune.

Ved innleie av håndverkere er det viktig å informere dem om gjeldende regler som parkering, renhold og bruk av felles arealer i kjeller/oppgang/inngangsparti.

9 DYREHOLD

Dyrehold, med unntak av dyr som utelukkende oppholder seg innendørs, er ikke tillatt. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Eget skjema for søknad er utarbeidet. Det samme gjelder retningslinjer for dyrehold.

10 FELLESROM

Fellesareal i kjeller og loft kan brukes til oppbevaring av sportsutstyr, barnevogner, felles utemøbler, bildekk og sykler. I forbindelse med dugnader skal disse tingene være merket med andelseiers navn. Ting som ikke er merket blir fjernet og oppbevares i avlåste rom, for siden å bli sendt på loppemarked dersom ingen gjør krav på disse tingene innen neste dugnad. Beboere som midlertidig har behov for å lagre eiendeler, kan skriftlig ta kontakt med styret.

Borettslaget har ikke ansvar for lagrede eiendeler i fellesareal eller avlåste rom.

11 KLAGER

Klager over brudd på husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.

VEDTEKTER

FOR

A/L RAMSTAD BORETTSLAG

tilknyttet
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.05.62
med endringer av 21.04.65, 18.04.79, 21.04.82, 25.03.92, 24.02.93, 04.05.99 og 10.05.00.
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 04.05.06.
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.18.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Ramstad Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og eventuelle leietakerne elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Samtlige beboere som disponerer bil plikter å leie enten garasjeplass eller biloppstillingsplass. I de tilfellene der det er plasser til overs, kan disse leies ut til beboere etter ansiennitet, beregnet etter den respektive andelseiers tid som andelseier. Det er kun anledning til å leie 1 ekstra parkeringsplass pr. andel.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduene innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget. Likeledes ligger det til borettslagets ansvar å vedlikeholde boligens radiatorer. Der det er ønskelig å gjeninnsette tidligere fjernede radiatorer, skal dette skje i borettslagets regi til andelseierens egen kostnad.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Det må heller ikke i noen annen sammenheng foretas boringsarbeider i den utvendige konstruksjonen.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
 - Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
 - Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
 - Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår
- Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minstre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to, likevel maksimalt fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem som inkluderes i ovennevnte beregning av antall medlemmer i styret. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.



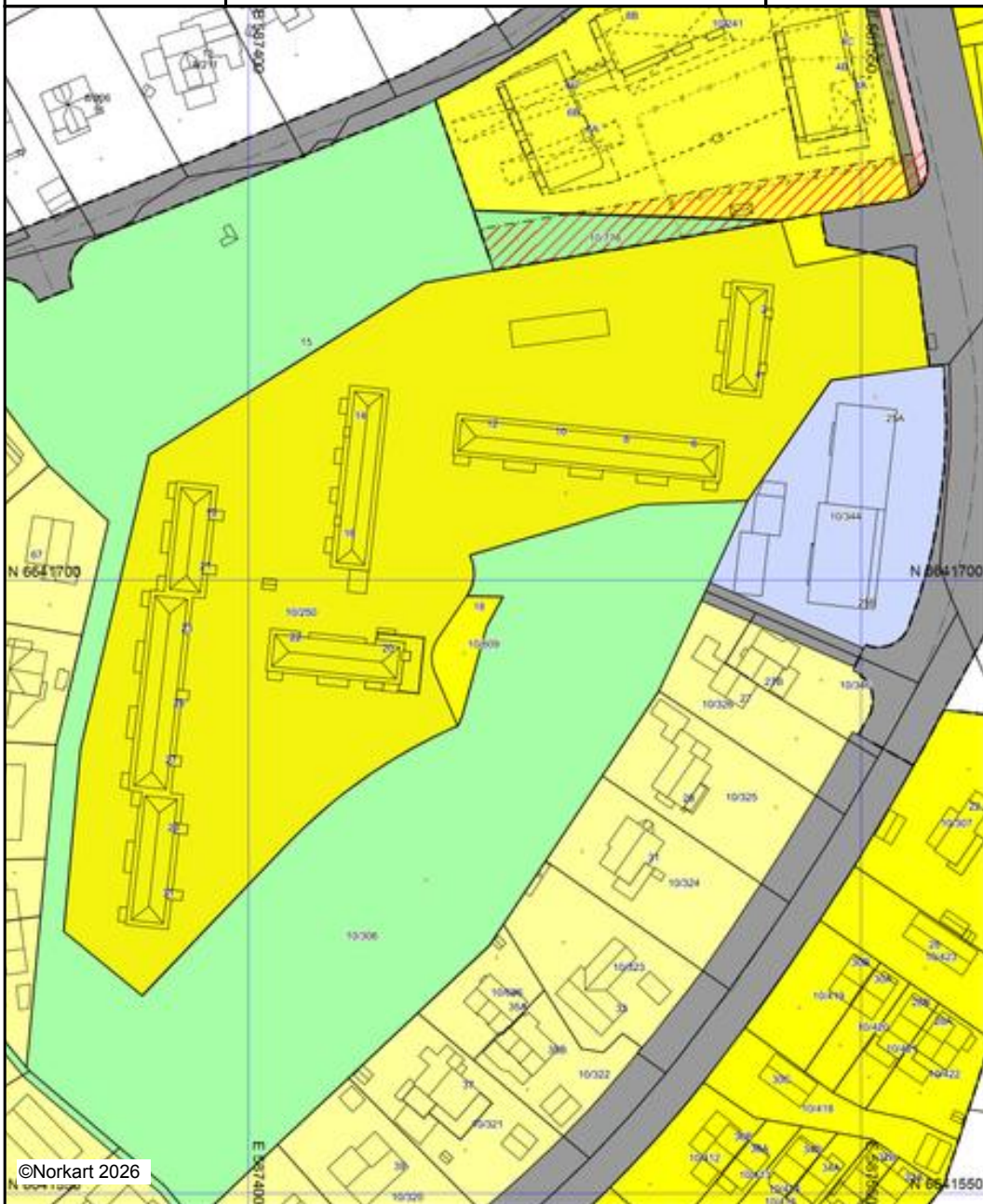
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 6
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
<i>Andre planobjekter</i>	
	Grense for rikspolitiske retningslinjer
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Jernbane
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Park
	Turveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse, blokker
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Fortau
	Annen veggrunn, grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspær
	Sikringsone - Andre sikringssoner
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift kotehøyde

Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kokkerudåsen 6 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 10, bnr 250 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638