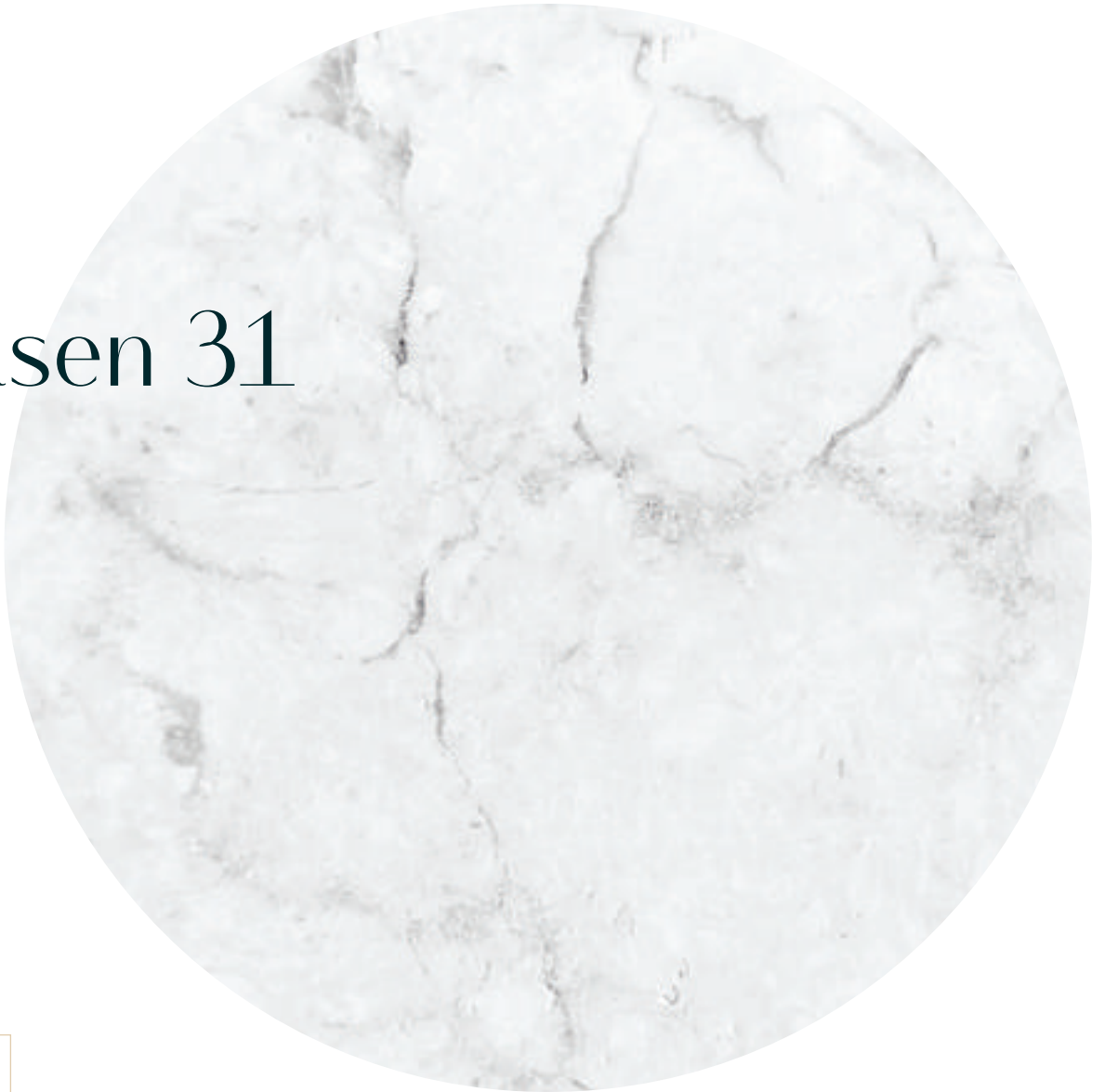


Kokkerudåsen 31



Velkommen til

Kokkerudåsen 31



Salgsoppgaven produsert 4. november 2025

HØVIK

Lys og lekker 3-roms leilighet med solrik balkong - Varmtvann og fyring inkl - Kort vei til butikker og offentlig komm.

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	250 075,-
Omkostninger	9 380,-
Totalpris	4 649 455,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 280,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

Ansvarlig megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kokkerudåsen 31 - Leiligheten ligger i et meget barnevennlig, attraktivt og sentralt område på Øvre Høvik. Boligen ligger ca. 5 minutter fra Sandvika sentrum med et utbredt tilbud av service og shopping. Beliggenheten byr på korte avstander til skole, idrettsanlegg og nærhet til rekreasjon både på land og i vann i Bærumsmarka og i fjorden. Variert tilbud innen kollektivtransport med gangavstand til buss, tog og T-bane.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående lys leilighet
- Effektiv planløsning med 2 gode soverom
- Oppvarming og varmtvann inkl. i felleskostnader
- Gode lagringsmuligheter i 2 boder (loft og kjeller)
- Hyggelige fellesområder og lekeplasser
- Nærhet til skoler og barnehager
- Nær offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	8 kvm

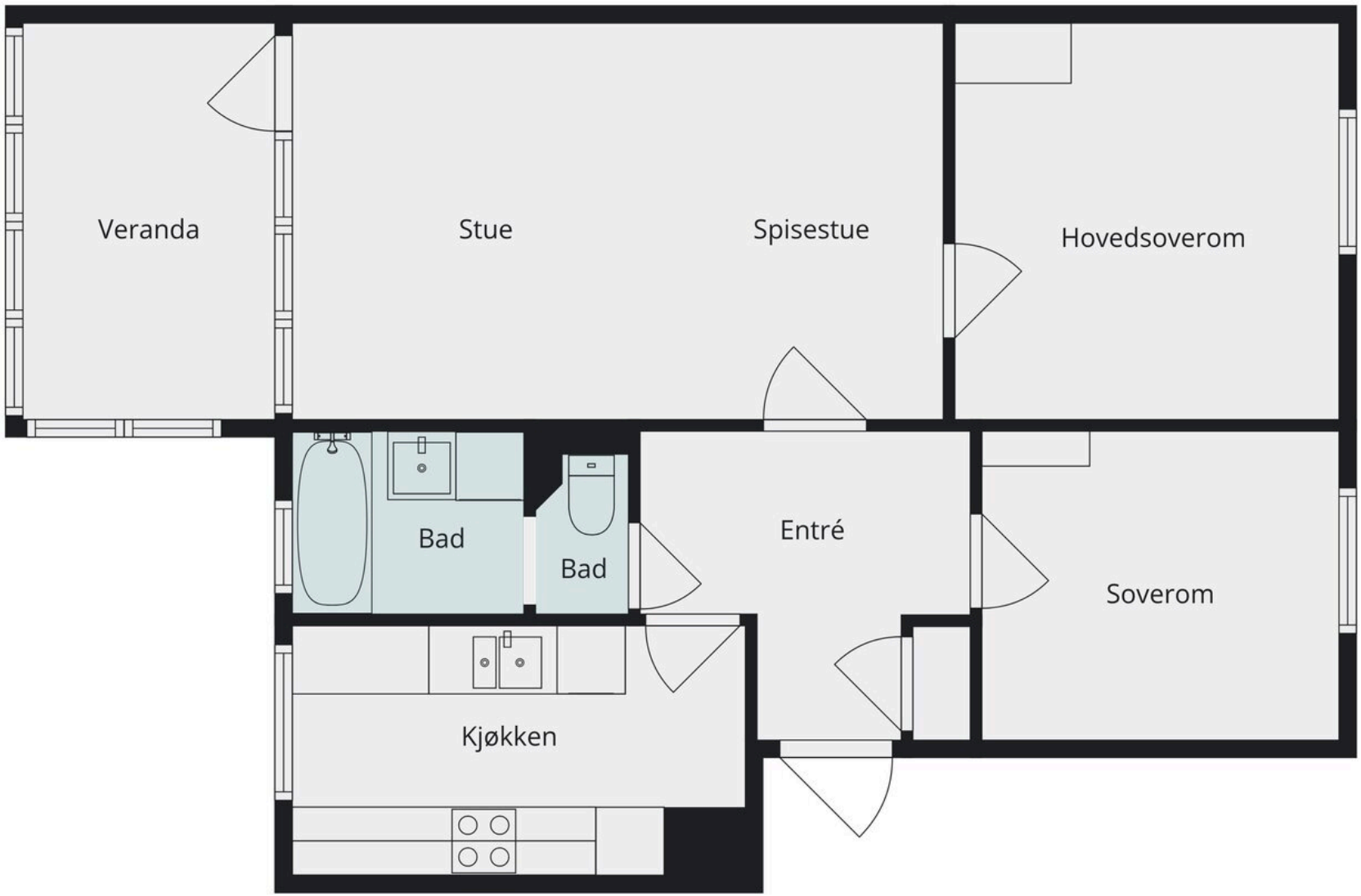
Beskrivelse

BOLIG
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Innglasset balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod på loftet.
Total BRA: 10 kvm.

PARKERING
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Fast parkeringsplass.
Total BRA: 14 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



































Informasjon

Kokkerudåsen 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0074/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kokkerudåsen 31, 1363 HØVIK
Gnr 10, bnr 250 i Bærum kommune
Andelsnr 43 i Ramstad Borettslaget A/l, org.nr. 950783702

Selger
Suleman Hajizada

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
250 075,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 640 075,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 000,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 649 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 658 755,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
BOLIG
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Innglasset balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod på loftet.
Total BRA: 10 kvm.

PARKERING
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Fast parkeringsplass.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

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 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

ENTRÉ - Velkommen inn!
Romslig entré med god plass til å ta imot gjestene. Her er det hyggelig å komme inn og god plass 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
Moderne kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skapplass. Det er hvite slette fronter på skapene og en laminert benkeplate.

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
Flislagt bad med dusjhjørne, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM 1 og 2
Det er to soverom i boligen. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Hovedsoverommet byr på god plass og har fine møbleringsmuligheter, med plass til garderobeløsning for klær og annet oppbevaring. Det andre soverommene 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 og gang, øvrige rom laminat.
Vegg: Fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak: Malte flater.

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.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett, badekar og servant er skiftet ut og fremstår som nye.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: COMFORT ELEKTRO ENTREPRENØR AS
Dato: 20.05.2023 Arbeidsbeskrivelse:
Installert nye kurser til kjøkken for platetopp og stekeovn. Montert nye stikkontakter i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27.11.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes ladeløsning på eiendommen fra før. Tildeling av plass og tilgang håndteres av vaktmester.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt kjøkken er etablert. Nesten alle gulv i boligen er skiftet. Alle vegger i samtlige rom er malt. På
terrassen er det lagt gulvplater i akasietre.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært en lekkasje fra naboleilighet. Skaden ble utbedret gjennom sameiets forsikring. Rør ble skiftet og
taket ble malt med egnet maling. Arbeidet ble utført av Polygon AS. Etterkontroll er gjennomført nylig, uten funn av fukt eller
skader hos verken oss eller nabo. Rapport foreligger.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. 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.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 grunnet bom i fliser ved badekar og fukt skader i lister rundt vindu.
(skråtak i bad, for å skjule rør anlegg fra leilighet over.)
1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet defekt varmekabel, bom under fliser og svakt fall sluk / terskel, 15 mm. Referanse nivå 25 mm.
4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkong dør fra 1985.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1957.
6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet manglende mekanisk avtrekk bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk og antagelig membran / belegg fra 1957.
Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fukt og vann lekkasje.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Resten av rapporten er tildelt tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikro medfølger handelen.

Lys over spisebord medfølger ikke.

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

D - gul

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer fra sentralt anlegg
(Defekte varmekabler på bad)

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om ca. 1100 kWh gjennomsnitt pr år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 280,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Oppvarming, varmtvann, komm. avgifter, renovasjon, TV/Internett, forsikring, vaktmestertjenester, renhold av trapper, drift, vedlikehold med mer.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kr 1184 - Renter og omkostninger på fellesgjeld
Kr 4407 - Fellesutgifter
Kr 191 - Avdrag på fellesgjeld
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 1 230 729,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 922 915,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor/Canal digital inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Ramstad Borettslag A/L, org.nr. 950 783 702, består av 109 andeler.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og ABBLS medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Frist til å melde forkjøpsrett blir tirsdag 18.11.25 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 250 075,-pr. 22.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660135984, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 413
Saldo per 22.09.2025: 26 743 080
Andel av saldo: 250 075
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 14 992,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 272 028,-.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Fra årsrapporten er følgende kommentert:
Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2024:
- Skiftet hovedstoppekraner i nr 2-4 og nr 6-12
- Byttet varmtvannsberedere i nr 2 og 4
- Skiftet ut 4 vinduer hos andelseiere der dette var nødvendig
- Utført rørfornying i nr 29, venstre side
- Montert tekjøkken i fellesrommet

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Starte opp arbeider med utskiftning av takpapp på gesimser
- Sette ned drenskummer ved parkering på øvre tun
- Montere nytt lekeapparat

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det innkalles til dugnad.

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.

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

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:
Skolekrets: Boligen sokner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.06.1957.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring/nye balkonger datert 11.03.2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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&kommunenummer=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 for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett 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 eiendommen 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

30.10.1950 - Dokumentnr: 7873 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:10 Bnr:94

01.04.1974 - Dokumentnr: 4931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:10 Bnr:608

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 borett 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.

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 avgi 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 finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 ugrunnet 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 dekningssalg 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. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (abbl) kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca.(abbl) kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (sender egen faktura) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 310,- 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 6. november 2025

Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
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).

Vedlegg

Kokkerudåsen 31

Kokkerudåsen 31

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	306 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	141 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Løkeberg skole (1-7 kl.)	502 elever, 23 klasser	24 min 2 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Oslo International School	90 elever	6 min 2.7 km
Nadderud videregående skole	460 elever	6 min 2.6 km

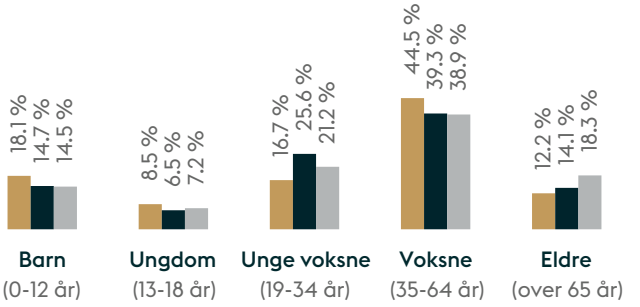
Offentlig transport

Dragveien	Linje 130, 130N, 230	3 min 0.3 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	15 min 1 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.5 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Høvik barnehage Hovedhus (1-5 ...	116 barn	10 min 0.8 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	14 min 1.2 km
Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	17 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kokkerud/Bauneveien	1 032	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

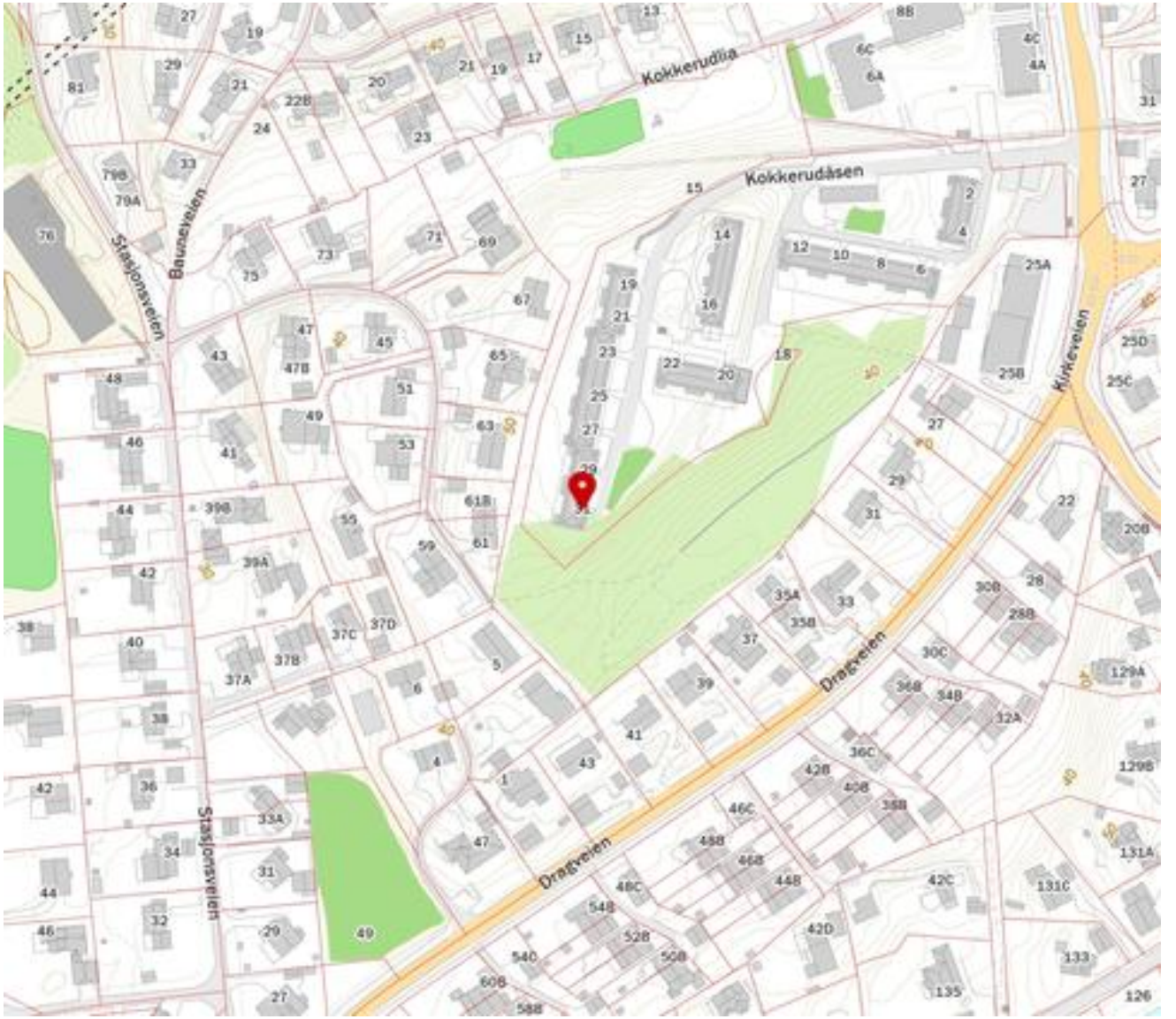
Sport

Ramstad skole	8 min
Høvik skole	9 min
Fit4 Høvik	23 min
GYM Bekkestua	6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kokkerudåsen 31
1363 Høvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 05/11/2025

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 eigedom.

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 hullborring 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 Byggforskserien 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 250
Hjemmelshaver:	Suleman Hajizada
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	43
Byggeår:	1957
Tomt:	16.762 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	29.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

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 vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder.
Bad trenger oppgradering.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Borettslag Kokkerudåsen 31. Byggeår 1957.
3 roms leilighet i 2 etasje, 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, varmekabel bad (defekt), øvrige rom radiatorer fra sentral anlegg, bergvarme.
Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, naturlig avtrekk bad, via kanal til tak og yttervegg.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Kjøkken ventilator med kullfilter.

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 INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad og gang, øvrige rom laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

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:
Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

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

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	66				66	
Balkong innglasset			8			
Bod kjeller		5				
Bod Loft		10				
SUM BYGNING	66	15	8		66	
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Parkeringsplass fast		14				
SUM BYGNING		14				
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 5,0 og bod loft 10,0 m2, noe skråtak.
1 fast parkeringsplass, m/lader. Kontakte styre om denne følger leiligheten.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Det ble målt fukt i tak bad, skaden er sendt forsikringsselskap, se rapporter.
Rapport 24.10.2025, Detektor VVS AS.
Rapport 28.10.2025, Polygon

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet / regn.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Suleman Hajizada

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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.

05/11/2025

Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad oppusset av tidligere eier, alder ukjent.
Fliser vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år

Merknader: TG2 grunnet bom i fliser ved badekar og fukt skader i lister rundt vindu.
(skråtak i bad, for å skjule rør anlegg fra leilighet over.)

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 påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Bad oppusset av tidligere, alder ukjent.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet defekt varmekabel, bom under fliser og svakt fall sluk / terskel, 15 mm. Referanse nivå 25 mm.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

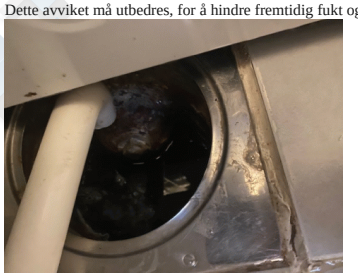
Membranen er fra Ukjent alder
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk og antagelig membran / belegg fra 1957.
Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fukt og vann lekkasje.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021 / 1957
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
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 2021, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 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 +/- 5 - 10 mm målt i leiligheten, under referanse nivå på 25 mm.

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

Merknader: NB! stedvis noe knirk i laminat gulv.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og balkong dør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 1985.
Vindu baderom med 2 lags isolerglass i trekarm fra 2020.
Det ble ikke registret 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.

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 vest vendt, betongdekke med tre fliser 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 2021 / 1957
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 1957.
Innvendige stigeledninger fra 1957.
Røranlegg i leiligheten fra 2021 / 1957.
Bad, gulv monterte toaletter, servant m/skap, badekar 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 1957.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Det er ikke påvist avdrypp 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 1957
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader: TG2 grunnet manglende mekanisk avtrekk bad.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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 1957
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses 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 ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappe gang. automat sikringer 8 kurser og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert ved oppussing av kjøkken.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og materialvalg ved oppussing av kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 grunnet bom i fliser ved badekar og fukt skader i lister rundt vindu.
(skråtak i bad, for å skjule rør anlegg fra leilighet over.)

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet defekt varmekabel, bom under fliser og svakt fall sluk / terskel, 15 mm. Referanse nivå 25 mm.

4.1 Vinduer og ytterdører

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1957.

6.3 Ventilasjon

TG2 grunnet manglende mekanisk avtrekk bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje støpejern sluk og antagelig membran / belegg fra 1957.
Dette avviket må utbedres, for å hindre fremtidig fukt og vann lekkasje.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hajizada, Suleman	9578-5999-4-2550658	2025-11-05 10:48:05

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
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
45-0074/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kokkerudåsen 31, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Suleman Hajizada

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1427567
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett, badekar og servant er skiftet ut og fremstår som nye.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: COMFORT ELEKTRO ENTREPRENØR AS Dato: 20.05.2023 Arbeidsbeskrivelse: Installert nye kurser til kjøkken for platetopp og stekeovn. Montert nye stikkontakter i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 27.11.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ladeløsning på eiendommen fra før. Tildeling av plass og tilgang håndteres av vaktmester.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken er etablert. Nesten alle gulv i boligen er skiftet. Alle vegger i samtlige rom er malt. På terrassen er det lagt gulvplater i akasietre.

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?
Ja

Beskriv: Det har tidligere vært en lekkasje fra naboleilighet. Skaden ble utbedret gjennom sameiets forsikring. Rør ble skiftet og taket ble malt med egnet maling. Arbeidet ble utført av Polygon AS. Etterkontroll er gjennomført nylig, uten funn av fukt eller skader hos verken oss eller nabo. Rapport foreligger.

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, takstrapport, 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: 45-0074/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hajizada, Suleman	**2025-11-05**

Identifikasjon

bankID Hajizada, Suleman

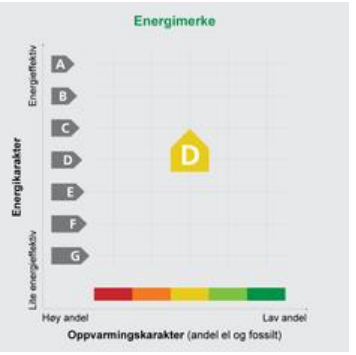
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kokkerudåsen 31
Postnr	1363
Sted	Høvik
Andels-/leilighetsnr.	43 / 107
Gnr.	10
Bnr.	250
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2020-1196413
Dato	28.10.2020



Innmeldt av	Øivind Viken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 3 058 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 058 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kokkerudåsen 31	Gnr: 10
Postnr/Sted: 1363 Høvik	Bnr: 250
Leilighetsnummer: 107	Seksjonsnr:
Bolignr: H0203	Festenr:
Dato: 28.10.2020 15:48:22	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1196413	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Øivind Viken	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

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 burettslag 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 vinduenes 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 karmer, 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 sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse 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 andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget. Likeledes ligger det til borettslagets ansvar å vedlikeholde boligenes 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 andeleieren. 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 godkjennelse 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 skiftlig 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 forkjøpsrettsberetigede 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 forkjøpsrettsberettigede 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 løsningsummen. 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 minst tre 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 èn 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.

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 borettshaverne i leilighetene over, under og ved siden av, samt tilliggende oppganger.

Sykling og fotballsparking 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, sigarettsneiper 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 begrensinger 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 skrivet 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 nødvending 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.

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 28.03.2025 kl. 12:00
Sted: https://abbl.bbl.no/minside

Høringsperiode: 20.03.2025 kl. 12:00 til 24.03.2025 kl. 08:00
Avstemmingsperiode: 24.03.2025 kl. 13:00 til 28.03.2025 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

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Eivin Willassen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

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 180.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret

7. Saker fra beboere

Det er ingen saker fra andelseierne

8. Budsjettforslag for 2025

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, Sabahudin Pojskic
Varamedlem, Liv Solstad
Varamedlem, Tomislav Salopek
Varamedlem, Anders Eggum
Varamedlem, Marit Berg Nyquist

9.1 Valg av styreleder

Styreleder Wenche Mjaaseth er ikke på valg. Hun har 1 år igjen

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Gjermund Skailand er ikke på valg. Han har 1 år igjen

Styremedlem Beate Strømøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Kim Celine Elverhøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Styremedlem Beate Strømøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Kim Celine Elverhøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Alle varamedlemmer tar gjenvalg for 1 år. Liv Solstad er ABBLs representant og velges i tilfelle av ABBLs styre.

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Arina Sidoryuk og Per Christian Berg, gjenvalg.

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, Sabahudin Pojskic, Kokkerudåsen 27
Varamedlem, Liv Solstad, Glitterudveien 65
Varamedlem, Tomislav Salopek, Kokkerudåsen 14
Varamedlem, Anders Eggum, Kokkerudåsen 2
Varamedlem, Marit Berg Nyquist, KOKKERUDÅSEN 16

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 10.000

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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 272 028,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Skiftet hovedstoppekraner i nr. 2-4 og nr. 6-12.

Byttet varmtvannsberedere i nr. 2/4.

Skiftet ut 4 vinduer hos andelseiere der dette var nødvendig.

Utført rørfornying i nr. 29, venstre side.

Montert tekjøkken i fellesrommet.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Starte opp arbeider med utskifting av takpapp på gesimser.

Sette ned drenskummer ved parkering på øvre tun.

Montere nytt lekeapparat.

Kommende 5-års periode

Viser til befaringsrapport utført av ABBL, teknisk avdeling. Ny befaring avholdes første halvår 2025.

Styret i Ramstad Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Ramstad Borettslag A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 881 384	7 224 660	7 882 600	8 070 000
Annen driftsinntekt	2	519 961	164 342	153 000	606 600
Sum inntekter		8 401 345	7 389 002	8 035 600	8 676 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	905 061	901 605	935 000	930 000
Avskrivninger	4	10 250	10 250	0	10 000
Kostnad lokaler	5	3 264 161	2 892 720	3 169 000	3 394 600
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	78 093	29 988	0	65 000
Reparasjon og vedlikehold	7	754 922	1 462 110	819 000	1 100 000
Periodisk vedlikehold	8	178 750	0	0	100 000
Annen driftskostnad	9	1 438 500	1 366 045	1 479 000	1 511 500
Sum kostnader		6 629 737	6 662 719	6 402 000	7 111 100
Resultat før finansielle poster		1 771 608	726 283	1 633 600	1 565 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	53 065	56 861	30 000	30 000
Finanskostnad	11	1 552 646	1 277 778	1 557 000	1 519 500
Sum finansielle poster		-1 499 580	-1 220 917	-1 527 000	-1 489 500
Årsresultat		272 028	-494 634	106 600	76 000

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	12	5 720 738	5 720 738
Garasjer		398 536	398 536
Arbeidsmaskiner	13	20 500	30 750
Sum varige driftsmidler		6 139 774	6 150 024
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 139 774	6 150 024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		27 905	30 250
Andre fordringer	14	9 121	313 083
Sum fordringer		37 026	343 333
Bankinnskudd, kasse o.l	15	2 003 355	1 781 447
Sum omløpsmidler		2 040 380	2 124 780
Sum eiendeler		8 180 154	8 274 804

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	16	10 900	10 900
Opptjent egenkapital			
Andre fond/Udekket tap	16	-20 402 012	-20 674 039
Sum egenkapital		-20 391 112	-20 663 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	26 904 692	27 138 917
Øvrig langsiktig gjeld	19	1 204 680	1 204 680
Sum langsiktig gjeld		28 109 372	28 343 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 024	411 566
Forskudd innbetalinger		63 560	75 634
Annen kortsiktig gjeld	20	101 310	107 145
Sum kortsiktig gjeld		461 893	594 346
Sum gjeld		28 571 266	28 937 943
Sum egenkapital og gjeld		8 180 154	8 274 804

Ramstad Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth
Styreleder

Beate Strømøy
Styremedlem

Kim Celine Elverhøy
Styremedlem

Gjermund Skailand
Styremedlem

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 opptjent. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 420 748	5 234 472	5 421 000	5 655 500
Bergvarme	649 776	649 776	650 000	650 000
Avregning felleskostnader næring	0	600	600	0
Avdrag ordinære lån	254 184	339 840	254 000	245 000
Renter ordinære lån	1 556 676	999 972	1 557 000	1 519 500
Sum	**7 881 384**	**7 224 660**	**7 882 600**	**8 070 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	177 730	0	0	203 500
Oppstillingsplass	202 064	0	0	204 500
leieinntekter leilighet/hybel	133 032	127 262	128 000	133 000
Strøm el-bil	0	0	0	40 000
Vaskerlinntekter	6 240	37 080	25 000	25 000
Utleie bod	600	0	0	600
Portåpner, nøkler o.l.	295	0	0	0
Sum	**519 961**	**164 342**	**153 000**	**606 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	528 860	520 866	550 000	550 000
Påløpte feriepenger	49 406	62 504	65 000	65 000
Påløpt etterlønn/annet	10 562	0	0	0
Div lønn - ikke innberetningspliktig	0	800	0	0
Tjenestepensjon OTP	21 177	21 861	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-21 177	-21 861	0	0
Styrehonorar	180 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	99 018	101 929	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	8 455	8 813	9 000	9 000
Premie ytelsesordn. - Storebrand	224	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	28 536	26 693	26 000	26 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	5 000	0
Sum	**905 061**	**901 605**	**935 000**	**930 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	10 250	10 250	0	10 000
Sum	**10 250**	**10 250**	**0**	**10 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	502 532	479 512	500 000	515 600
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 040 774	912 023	1 039 000	1 197 000
Lys, varme, energi	1 229 641	1 198 201	1 205 000	1 200 000
Renhold	95 513	98 525	104 000	107 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	226 321	89 061	181 000	230 000
Sommer- og vinterkostnader	169 380	115 399	140 000	145 000
Sum	**3 264 161**	**2 892 720**	**3 169 000**	**3 394 600**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	25 447	17 988	0	25 000
Driftsmateriale	8 431	0	0	10 000
Datautstyr (hardware)	3 117	12 000	0	0
IT-tjenester	16 723	0	0	30 000
Andre driftsmidler	24 375	0	0	0
Sum	**78 093**	**29 988**	**0**	**65 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	206 553	1 277 549	300 000	200 000
Drift/vedlikehold garasjer	0	-392 156	-416 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	368 797	326 649	275 000	550 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	114 722	250 068	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	660 000	0
Forsikringsskadesaker	64 850	0	0	0
Sum	**754 922**	**1 462 110**	**819 000**	**1 100 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	178 750	0	0	0
Sum	178 750	0	0	100 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	224 642	214 328	228 000	235 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	20 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 500	0	10 000	10 000
Elektronisk kommunikasjon	17 815	22 475	28 000	20 000
Porto og andre forsendelseskostnader	10 232	8 301	8 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	625 442	609 370	638 000	663 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	70 280	25 147	50 000	50 000
Annen kostnad transportmidler	627	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	3 561	2 037	5 000	0
Kontingent boligbyggelaget	54 500	54 500	55 000	54 500
Forsikringspremie	407 485	416 041	407 000	444 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	783	3 500	7 000	7 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 799	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 834	2 547	10 000	10 000
Sum	**1 438 500**	**1 366 045**	**1 479 000**	**1 511 500**

Noter Ramstad Borettslag A/L

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	3 863	1 367	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	30 000	30 000
Renter plasseringskonto	49 202	55 494	0	0
Sum	**53 065**	**56 861**	**30 000**	**30 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 552 646	1 277 778	1 557 000	1 519 500
Sum	**1 552 646**	**1 277 778**	**1 557 000**	**1 519 500**

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 anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 13 - Arbeidsmaskiner

	Vaskemaskin	Traktor	Feiemaskin	Sandsprøder 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	30 750	93 063	28 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	20 500	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 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	0	301 996
Andre kortsiktige fordringer	9 120	11 086
Sum	**9 121**	**313 083**

Kortsiktige fordringer

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	649 575	75 125
Sparekonto Boligbanken	1 338 870	1 690 060
Skattetrekkskonto	14 910	16 262
Sum	**2 003 355**	**1 781 447**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**10 900**	**10 900**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-20 674 039	-20 179 405
Fra årets resultat	272 028	-494 634
Sum andre fond/udekket tap	-20 402 012	-20 674 039
Sum egenkapital	-20 391 112	-20 663 139

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 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	26 904 692	27 138 917
Sum	**26 904 692**	**27 138 917**

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

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660135984**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	31.01.2060
Opprinnelig lånebeløp:	27 943 805
Lånesaldo 01.01:	27 138 917
Avdrag i perioden:	234 225
Lånesaldo 31.12:	**26 904 692**
Saldo 5 år frem i tid:	25 528 125

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135984	18	294 692	4 715 072
	66	251 587	16 604 742
	2	223 413	446 826
	25	205 523	5 138 075

Note 19 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
BorettsInnskudd	1 204 680	1 204 680
Sum	**1 204 680**	**1 204 680**

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	14 910	16 262
Skyldig arbeidsgiveravgift	12 238	12 925
Påløpt arbeidsgiveravgift	8 457	8 815
Påløpte feriepenger	59 968	62 504
Påløpte renter	4 237	5 174
Interimskonto mellomregning	0	-35
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	1 500
Sum	**101 310**	**107 145**

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 530 434	2 313 705
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	272 028	-494 634
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-234 225	-298 886
Årets endring disponible midler	37 803	-793 521
Disponible midler UB	1 578 487	1 530 434

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	379 794	0	0	448 000
Sum inntekter	379 794	0	0	448 000
Kostnader				
Leie lokale og felleskostnader	502 532	479 512	0	515 600
Lys, varme, energi	30 181	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 129	5 382	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	18 958	0	0
Annen driftskostnad	0	-392 156	0	0
Sum kostnader	535 842	111 696	0	515 600
Resultat før finansielle poster	-156 048	-111 696	0	-67 600
Finansielle poster				
Årsresultat	-156 048	-111 696	0	-67 600

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramstad Borettslag A/L

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Gjermund Skailand (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Beate Strømøy (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Kim Celine Elverhøy (sign.)	06.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget AL Ramstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget AL Ramstads årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: OYLD3-CP0JZ-6WOLU-M171H-BI09Q-ARCAU

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OYLD3-CP0JZ-6WOLU-MI7IH-BID9Q-ARCAU

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 07:23:18 UTC
bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: OYLD3-CP0JZ-6WOLU-MI7IH-BID9Q-ARCAU

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L fredag 28.03.2025 kl. 12:00 - https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Wenche Mjaaseth

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 32 andelseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eivin Willassen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 180.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Saker fra beboere

Det er ingen saker fra andelseierne

Vedtak:
Tatt til orientering

8. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Styreleder Wenche Mjaaseth er ikke på valg. Hun har 1 år igjen

Vedtak:
Tatt til orientering

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Gjermund Skailand er ikke på valg. Han har 1 år igjen

Styremedlem Beate Strømøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Kim Celine Elverhøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Styremedlem Beate Strømøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Kim Celine Elverhøy, på valg – tar gjenvalg for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Alle varamedlemmer tar gjenvalg for 1 år. Liv Solstad er ABBLs representant og velges i

tilfelle av ABBLs styre.

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Arina Sidoryuk og Per Christian Berg, gjenvalg.

Vedtak:

Arina Sidoryuk og Per Christian Berg

Protokoll for Ramstad Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Wenche Mjaaseth (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Eivin Willassen (sign.)	01.04.2025

Ramstad Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Høringsperiode: 16.06. kl. 18 - 17.06. kl. 12
Avstemmingsperiode: 17.06. kl. 14 - 18.06. kl. 12

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

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

Tid: Onsdag 18.06.2025 kl. 12:00
Sted: https://abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen ble det ikke meldt delegerte til ABBLs generalforsamling. For å rette opp dette, gjennomføres ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Følgende foreslås valgt til delegert:

Gjermund Skailand
Wenche Mjaaseth
Beate Strømøy

Med vennlig hilsen
Ramstad Borettslag A/L
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L onsdag 18.06.2025 kl. 12:00 - https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 22 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Wenche Mjaaseth

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen ble det ikke meldt delegerte til ABBLs generalforsamling. For å rette opp dette, gjennomføres ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Følgende ble valgt til delegert:

Gjermund Skailand
Wenche Mjaaseth
Beate Strømøy

Protokoll ekstraordinært møte for Ramstad Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Geir Ellefsen (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Wenche Mjaaseth (sign.)	18.06.2025

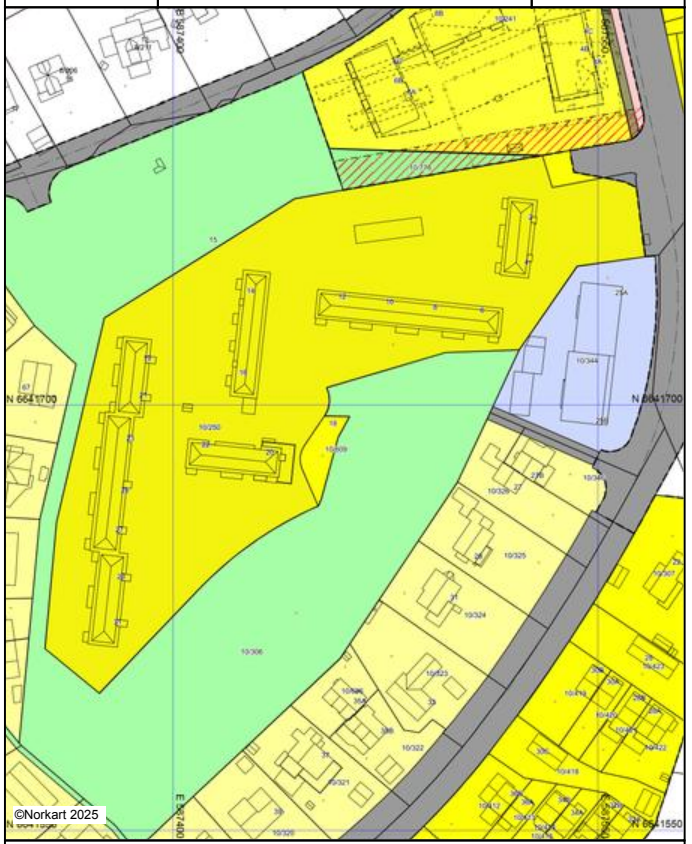
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 31
Dato: 22.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0074/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kokkerudåsen 31 1363 HØVIK

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no