PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KOKKERUDÅSEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

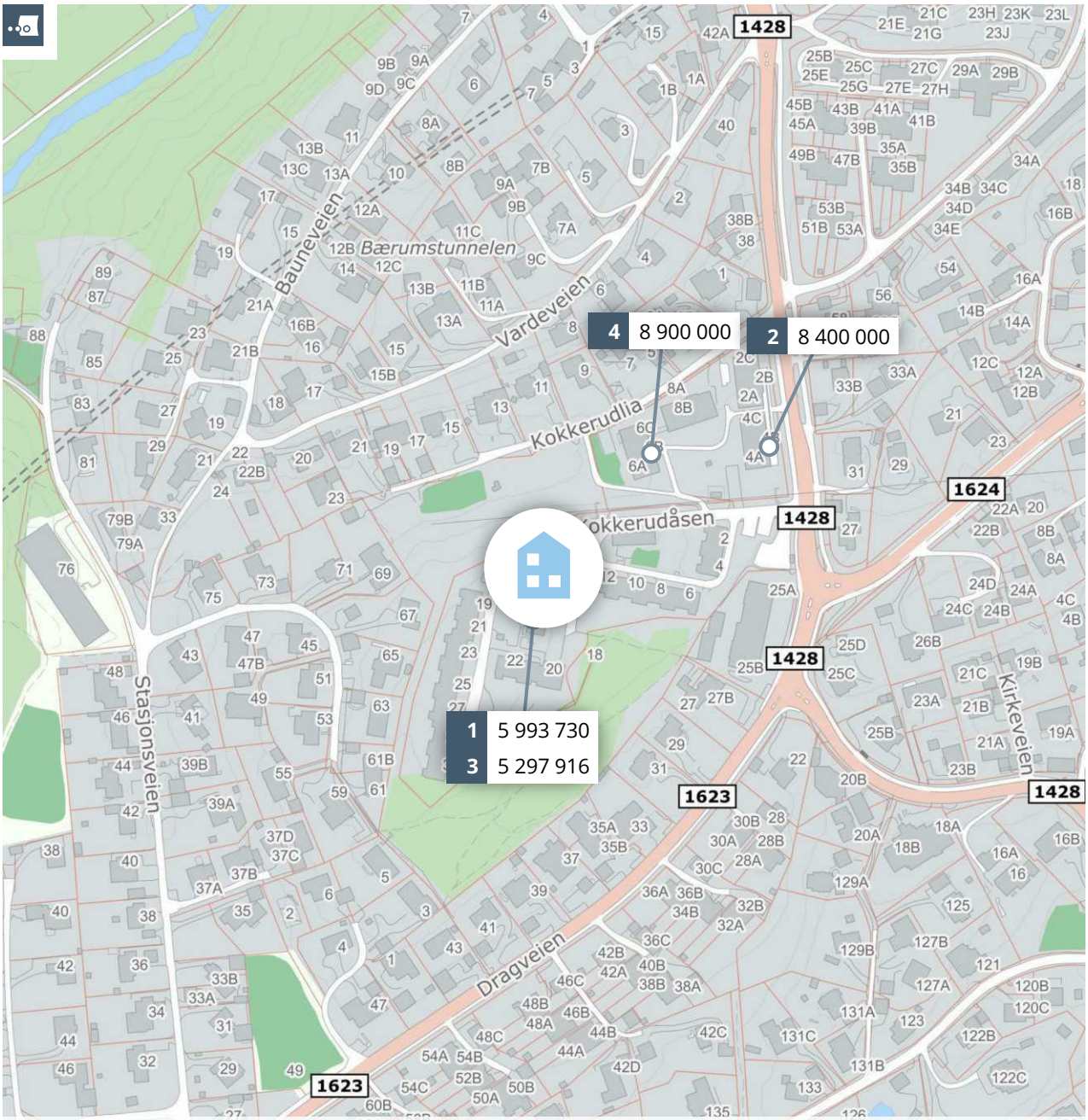
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KOKKERUDÅSEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 10 BNR 250 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 12

Verdivurdert til

6 200 000

290 091	6 490 091	79 147
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	7 711
Formue	18 144
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kokkerudåsen 16				01.09.2025	5 990 000	**5 700 000**	293 730	5 993 730	**73 997**
	81 m²	1957	1. etg	3 sov						
2	Kokkerudlia 4 A				24.02.2025	8 950 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**90 323**
	93 m²	2017	4. etg	3 sov						
3	Kokkerudåsen 16				10.11.2023	5 290 000	**5 000 000**	297 916	5 297 916	**65 406**
	81 m²	1957	1. etg	3 sov						
4	Kokkerudlia 6 A				10.09.2024	8 950 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**91 753**
	97 m²	2017	2. etg	3 sov						

Gjennomgående 4-roms toppleilighet med flott utsikt og innglasset balkong

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Høvik, i et rolig og veletablert boligområde med store grøntarealer. Kort vei til Høvik skole, Ramstad ungdomsskole, barnehager, Kiwi og bussholdeplass i Dragveien. Området byr på gode kollektivforbindelser, samtidig som sjøen, fine turmuligheter og rekreasjonsområder ligger i nærheten. Enkel tilgang til både Bekkestua, Sandvika og Oslo.

Lys og gjennomgående 4-roms toppleilighet beliggende i 4. etasje. Boligen har 82 kvm BRA-i og ble betydelig oppgradert i 2020 med blant annet kjøkken, bad, overflater og elektrisk anlegg. Leiligheten har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning, tre gode soverom og en vestvendt, innglasset balkong på 9 kvm. Høyt og fritt med flotte utsiktsforhold og gode solforhold. To eksterne boder på totalt ca. 8 kvm.

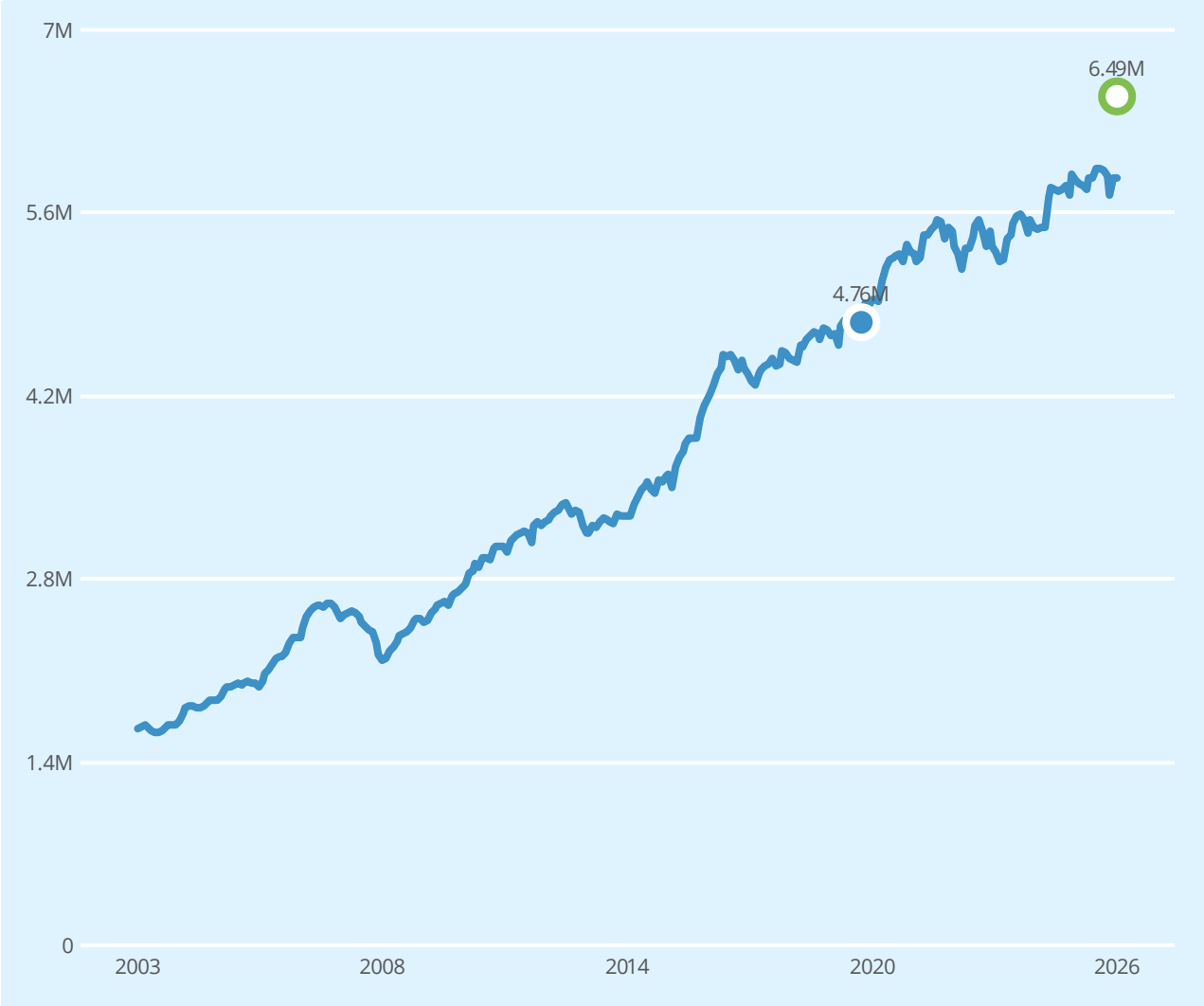
Entré, stue, kjøkken/spisestue, hovedsoverom, 2 soverom, bad/vaskerom

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

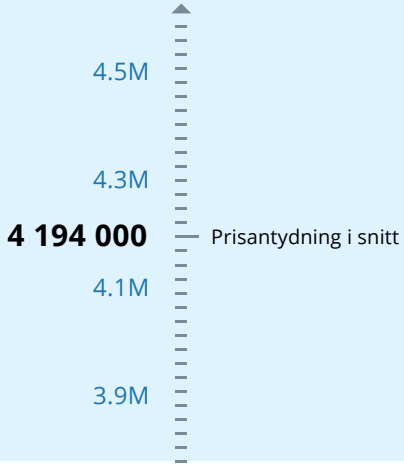
1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2020	01.07.2020	20.08.2020	4 290 000	4 450 000	314 469	4 764 469	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen ble total renovert i 2020. Alt nytt inkludert ny bæring og åpnet opp mellom stue og kjøkken

Leiligheter til salgs i Løkeberg-Blommenholm 12 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

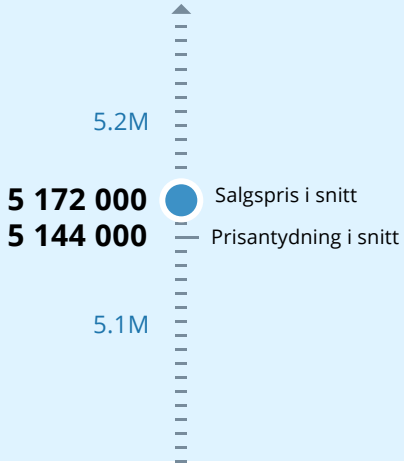


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i Løkeberg-Blommenholm 12 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

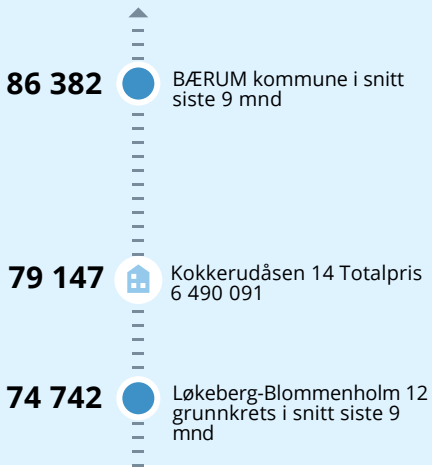


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 10, bnr. 250

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2661 **Eiendomsverdi ref nr:** BF7707

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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

BoligDesign AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i fjerde etasje i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1957. Bygningen er oppført i mur -/betongkonstruksjoner, med leilighetsskillende vegger og etasjeskillere hovedsakelig i betong og stål. Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Eiendommen har en flott beliggenhet med gode solforhold og pent opparbeidede uteområder rundt bygningen.

Boligen ble betydelig oppgradert i 2020 og har en takhøyde på ca. 245 cm. Leiligheten består av entré, tre soverom, bad/vaskerom og åpen stue-/kjøkkenløsning. I tillegg disponeres to boder i byggets fellesarealer. Det er også en vestvendt innglasset balkong med gode solforhold og flott utsikt. Rapporten angir tre soverom, bad/vaskerom og åpen stue-/kjøkkenløsning, samt boder i fellesareal.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler i entré og på bad. Øvrige deler av boligen oppvarmes hovedsakelig med vannbåren varme via radiatorer.

Det er mulig å søke om parkeringsplass tilknyttet boligselskapet. Det er i tillegg etablert gjesteparkering ved bygningen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Det er registrert tegn etter vannlekkasje/fuktpåvirkning på innvendig vegg. Eier opplyser at forholdet skyldes lekkasje fra bygningens takkonstruksjon. Leiligheten ligger i bygningens øverste etasje, og takkonstruksjonen er en felles bygningsdel under borettslagets ansvarsområde.

Forholdet er meldt til borettslaget, og eier har mottatt bekreftelse på at saken er registrert. Videre avklaring og eventuell utbedring av takkonstruksjonen avventes. Det er på befaringstidspunktet ikke fremlagt dokumentasjon på at årsaken til lekkasjen er ferdig utbedret.

Det må påregnes lokal utbedring av fuktpåvirkede innvendige overflater etter at årsaken til lekkasjen er avklart og utbedret. Kostnader knyttet til utbedring av felles takkonstruksjon er ikke estimert i rapporten, da dette er en felles bygningsdel som håndteres av borettslaget.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksrelatert slitasje.
Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass.
Innglasset balkong oppført i stål orientert mot vest.
Det er lagt terrassefliser i plast over dekkplatene. Rekkverket er utført i stål og glass og har forskriftsmessig høyde.
Under befaringen ble det ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen. Utebelysning, stikkontakt og reflektorovn er installert.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flislagt gulve i entrè med varmekabler, og parkett i øvrige oppholdsrom.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad/toalettrom/vaskerom er opplyst oppusset i 2020. Rommet har flislagte gulv og vegger, slett malt himling med innfelte spotter og elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon er etablert med elektrisk avtrekksvifte.

Rommet har sanitærutstyr, herunder dusjnisje, veggmontert toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge fremlagt dokumentasjon er gulvet utført med underliggende banemembran, mens veggene er utført med påstrykningsmembran. Det foreligger produkt- og systemdokumentasjon for benyttede membranprodukter. Det er etablert nytt sluk i forbindelse med rehabiliteringen. Slukmansjett/membran er delvis synlig ved sluket ved visuell kontroll.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør/terskel til overkant slukrist. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Utførelsen av selve veggkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt. Som et kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer, herunder kjøl -/fryseskap, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er installert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt montert. Stekeovn og platetopp ble byttet i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. I fremlagt dokumentasjon fra rehabiliteringen av badet fremgår det at nytt sluk er tilkoblet eksisterende avløpsrør av plast. Det foreligger imidlertid ikke opplysninger om alder eller eventuell utskifting av øvrige deler av avløpssystemet. Alder, tilstand og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet begrenset synlighet og manglende opplysninger om alder og utførelse. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for nærmere kartlegging av avløpsrørenes tilstand.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger. Badet har elektrisk avtrekksvifte, samt naturlig oppdriftsventilasjon via innervegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er fra byggeåret. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2020. Anlegget er sikret med jordfeilautomater.
Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger er tilsendt fra eier per e-post. Det er utført endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige tegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp for å etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning. Veggen er vurdert som bærende, og det er i forbindelse med tiltaket etablert en utvekslingsbjelke i stål.

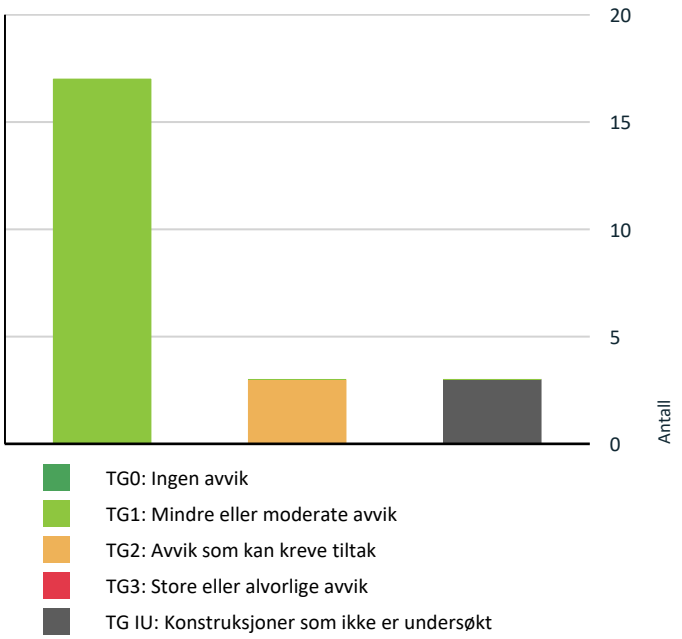
Det foreligger omfattende byggteknisk dokumentasjon på tiltaket, herunder konstruksjonsteknisk vurdering og dimensjonering utført av sivilingeniør, arbeidsbeskrivelse for utførelsen, materialdokumentasjon og bilder fra arbeidene. Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes som godt.

Inngrep i bærende konstruksjon er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt kommunal tillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og forholdet anbefales derfor avklart med kommunen.

Vegg mellom tidligere toalettrom og bad er åpnet opp for å etablere et kombinert bad/toalettrom/vaskerom. Døråpning mellom entré og tidligere kjøkken er gjenbygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Tak (felles bygningsdel)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet beliggende i fjerde etasje i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1957. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 med blant annet nye overflater, nytt bad, nye vinduer, nye vannrør og nytt elektrisk anlegg. Boligen holder gjennomgående moderne standard og består av tre soverom, bad/vaskerom og åpen stue -/kjøkkenløsning, samt vestvendt innglasset balkong. Leiligheten har gode solforhold og flott utsikt.

Vedlikehold
Se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG IU Tak (felles bygningsdel)

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er registrert tegn etter vannlekkasje/fuktpåvirkning på innvendig vegg. Eier opplyser at forholdet skyldes lekkasje fra bygningens takkonstruksjon. Leiligheten ligger i bygningens øverste etasje, og takkonstruksjonen er en felles bygningsdel under borettslagets ansvarsområde.

Forholdet er meldt til borettslaget, og eier har mottatt bekreftelse på at saken er registrert. Videre avklaring og eventuell utbedring av takkonstruksjonen avventes. Det er på befaringstidspunktet ikke fremlagt dokumentasjon på at årsaken til lekkasjen er ferdig utbedret.

Det må påregnes lokal utbedring av fuktpåvirkede innvendige overflater etter at årsaken til lekkasjen er avklart og utbedret. Kostnader knyttet til utbedring av felles takkonstruksjon er ikke estimert i rapporten, da dette er en felles bygningsdel som håndteres av borettslaget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksrelatert slitasje.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Isolerglass er over 35 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren er fra 1985 og har en del alders- og bruksslitasje. Døren vurderes med TG2 grunnet alder og usikker restlevetid på isolerglasset. Dørhåndtaket er noe løst og bør etterstrammes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong oppført i stål orientert mot vest.
Det er lagt terrassefliser i plast over dekkplatene. Rekkverket er utført i stål og glass og har forskriftsmessig høyde.
Under befaringen ble det ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen. Utebelysning, stikkontakt og reflektorovn er installert.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har flislagt gulve i entrè med varmekabler, og parkett i øvrige oppholdsrom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er utført med malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/toalettrom/vaskerom er opplyst oppusset i 2020. Rommet har flislagte gulv og vegger, slett malt himling med innfelte spotter og elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon er etablert med elektrisk avtrekksvifte.

Rommet har sanitærutstyr, herunder dusjnisje, veggmontert toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge fremlagt dokumentasjon er gulvet utført med underliggende banemembran, mens veggene er utført med påstrykningsmembran. Det foreligger produkt- og systemdokumentasjon for benyttede membranprodukter. Det er etablert nytt sluk i forbindelse med rehabiliteringen. Slukmansjett/membran er delvis synlig ved sluket ved visuell kontroll.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør/terskel til overkant slukrist. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt omfattende FDV- og utførelsesdokumentasjon for våtrommet, herunder beskrivelse av utførte arbeider, tverrfaglige sjekklister, produktdokumentasjon og bildedokumentasjon fra utførelsen. Metrix Kreative Rom AS har stått for prosjektledelse og blant annet rørleggerarbeider og membranarbeider på vegger. Membran på gulv er utført av Oslo Membranservice AS.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til overkant slukrist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

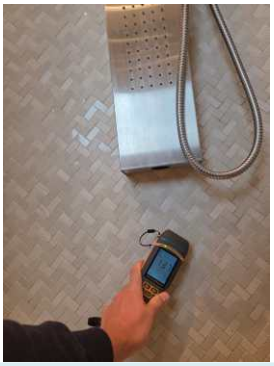
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er etablert med elektrisk avtrekksvifte, samt luftespalte i dørbladet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Utførelsen av selve veggkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt. Som et kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er installert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt montert. Stekeovn og platetopp ble byttet i 2025.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. I fremlagt dokumentasjon fra rehabiliteringen av badet fremgår det at nytt sluk er tilkoblet eksisterende avløpsrør av plast. Det foreligger imidlertid ikke opplysninger om alder eller eventuell utskifting av øvrige deler av avløpssystemet. Alder, tilstand og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet begrenset synlighet og manglende opplysninger om alder og utførelse. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for nærmere kartlegging av avløpsrørenes tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger. Badet har elektrisk avtrekksvifte, samt naturlig oppdriftsventilasjon via innervegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er fra byggeåret. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2020. Anlegget er sikret med jordfeilautomater.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

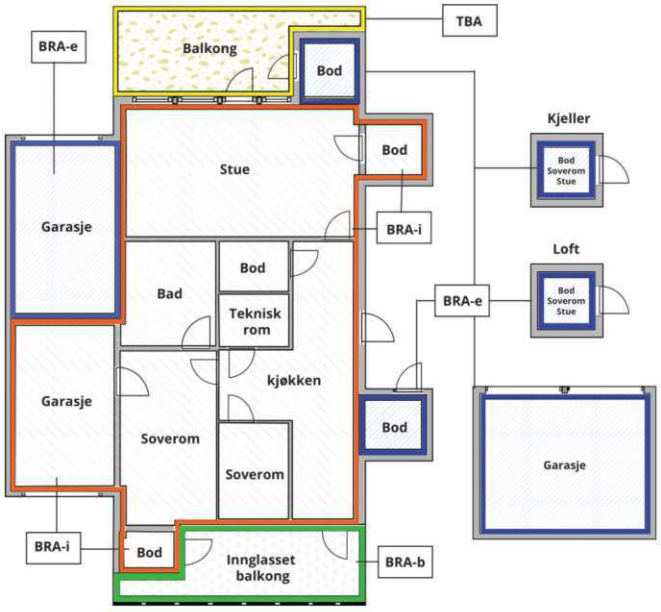
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	82	8	9	99		5	104
SUM	**82**	**8**	**9**			**5**	**104**
SUM BRA	**99**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).
Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet i loftsboden som har takhøyde under 190 cm.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er tilsendt fra eier per e-post. Det er utført endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige tegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp for å etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning. Veggen er vurdert som bærende, og det er i forbindelse med tiltaket etablert en utvekslingsbjelke i stål.

Det foreligger omfattende byggteknisk dokumentasjon på tiltaket, herunder konstruksjonsteknisk vurdering og dimensjonering utført av sivilingeniør, arbeidsbeskrivelse for utførelsen, materialdokumentasjon og bilder fra arbeidene. Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes som godt.

Inngrep i bærende konstruksjon er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt kommunal tillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og forholdet anbefales derfor avklart med kommunen.

Vegg mellom tidligere toalettrom og bad er åpnet opp for å etablere et kombinert bad/toalettrom/vaskerom. Døråpning mellom entré og tidligere kjøkken er gjenbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny stekeovn og koketopp ble installert på kjøkkenet i 2025. Det ble samtidig installert dimmere på diverse belysning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Tomislav Salopek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	10	250		0	16761.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kokkerudåsen 14

Hjemmelshaver
Borettslaget Al Ramstad

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET AL RAMSTAD	950783702			Salopek Ivana, Salopek Tomislav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kort avstand til skoler, barnehager, turområder, mat forretning og offentlig kommunikasjon. Sentralt område med en kort spasertur til Blommenholm togstasjon og gangavstand til t-banen på Haslum. Matbutikk og bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Ta Professor Kohts vei og Gamle Drammensvei til Kokkerudåsen i Sandvika

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260353
Addresse	Kokkerudåsen 14		
Postnr.	1363	Sted	HØVIK
Selgers navn	Tomislav Salopek		
Selgers navn	Ivana Salopek		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

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

Initialer selger:
T S
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Badet ble totalrenovert i høst 2020. Gamle fliser, varmekabler og rør ble fjernet. Nye varmekabler, vannrør og slukk. Nytt membran og nye fliser. Nytt strømmanlegg på badet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beskrivelse av utført arbeid på badet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er fagfolk (Metrix kreative rom AS) som utførte arbeidet. Dokumentasjon i vedlegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjon i vedlegg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Det er fagfolk (Metrix kreative rom AS) som utførte arbeidet. Dokumentasjon i vedlegg. Vinderen Elektro As utførte elektroarbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av utført arbeid på badet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Det ble montert varmekabler på takrenner i 2020 i regi av borettslaget. De sitter på dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble montert varmekabler på takrenner i 2020 i regi av borettslaget. De sitter på dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

faglært
og
ufaglært

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

Vindusskifer/vinduskarmer ble bytta i regi av borettslaget på byggets østre fasade for 2-3 år siden. Borettslaget sitter på dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vindusskifer/vinduskarmer ble bytta i regi av borettslaget på byggets østre fasade for 2-3 år siden. Borettslaget sitter på dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Hele strømmanlegget ble byttet ut ifm. totalrenovering i 2020. Jobben ble utført av Elektriker gruppen AS.I 2026 ble gjort mindre justeringer i anlegget (nye dimmer og strømmutak). Jobben er utført av Rett Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker gruppen AS (tilbud 23.9.2020)Rett Elektro AS, supplerende arbeid 2026

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vi har meld til styret og vaktmester at det er mulig lekasje fra takrene.

Er forholdet utbedret?

Vaktmester følger det opp.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vaktmesteren har satt opp bokser med rottegift langs fasadene i borettslaget. Det følges opp årlig.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.08.2026

Signert av *Tomislav Salopek*

Signert av *Ivana Salopek*

Initialer selger:
T S
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334580**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6698484**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **250**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **161,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 086 kWh**



Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK

Detaljering

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

Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 13: Montering 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 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 16 746 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1984015 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984015)

Navn	KIRKEVEIEN fra Ekeberglia til Dragveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8956/1984015.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1947065 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1947065)
Navn	RAMSTAD, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8635/1947065.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 736 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

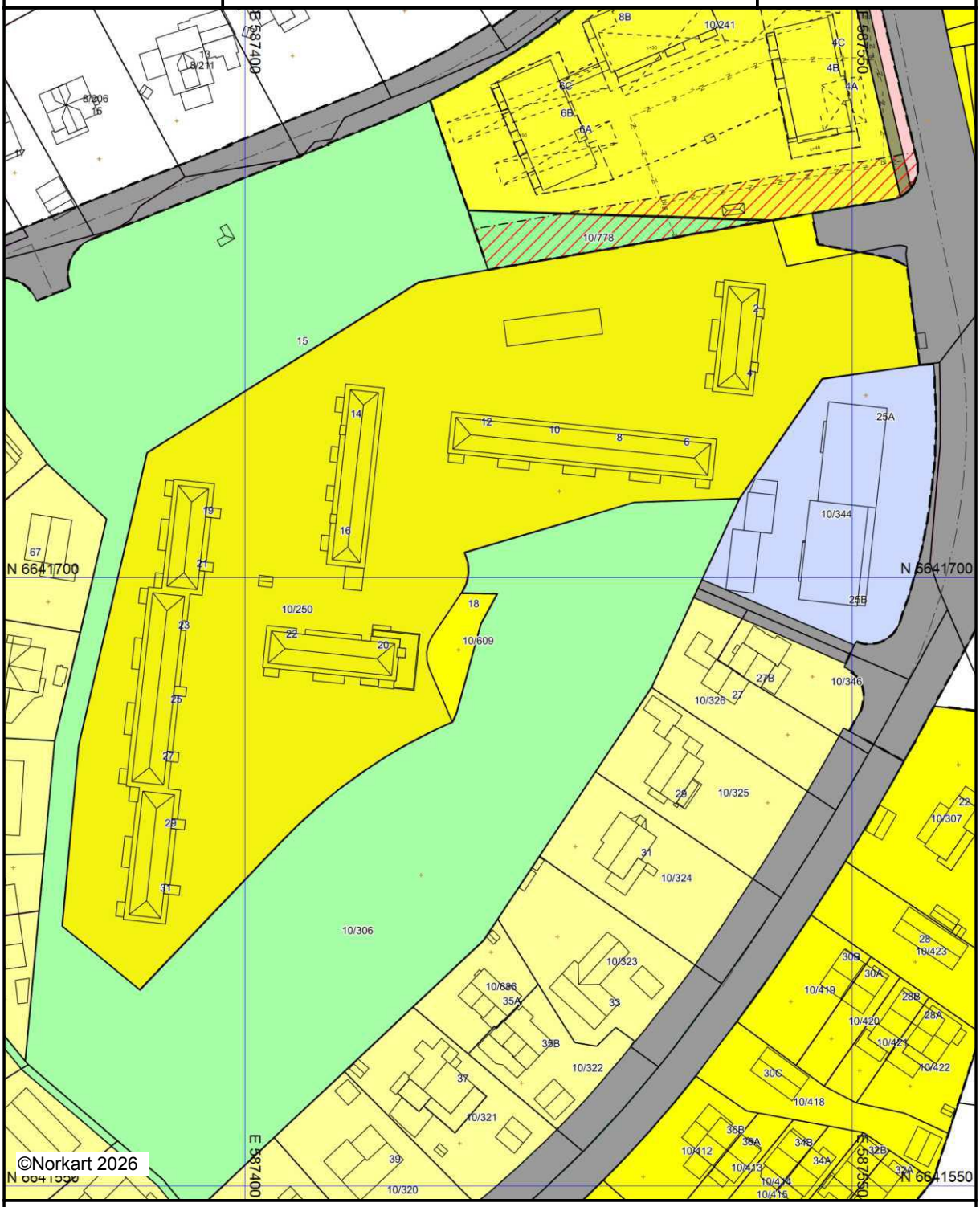
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 14
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1500

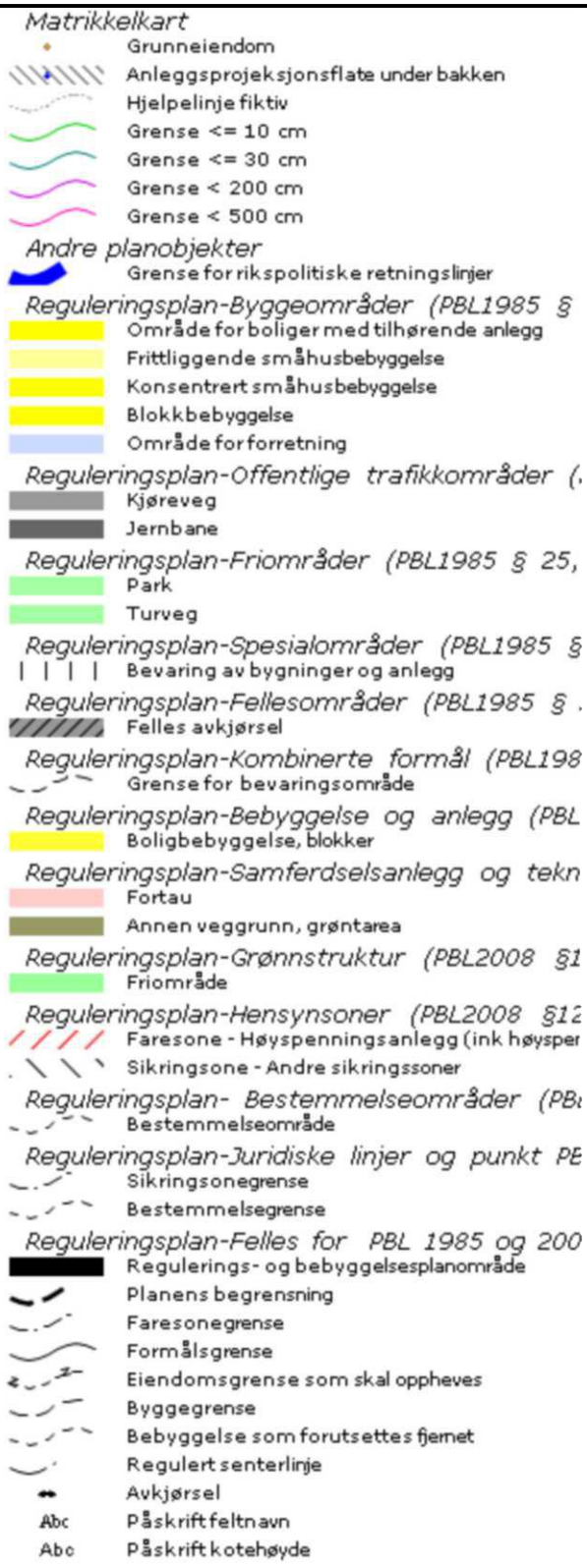
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



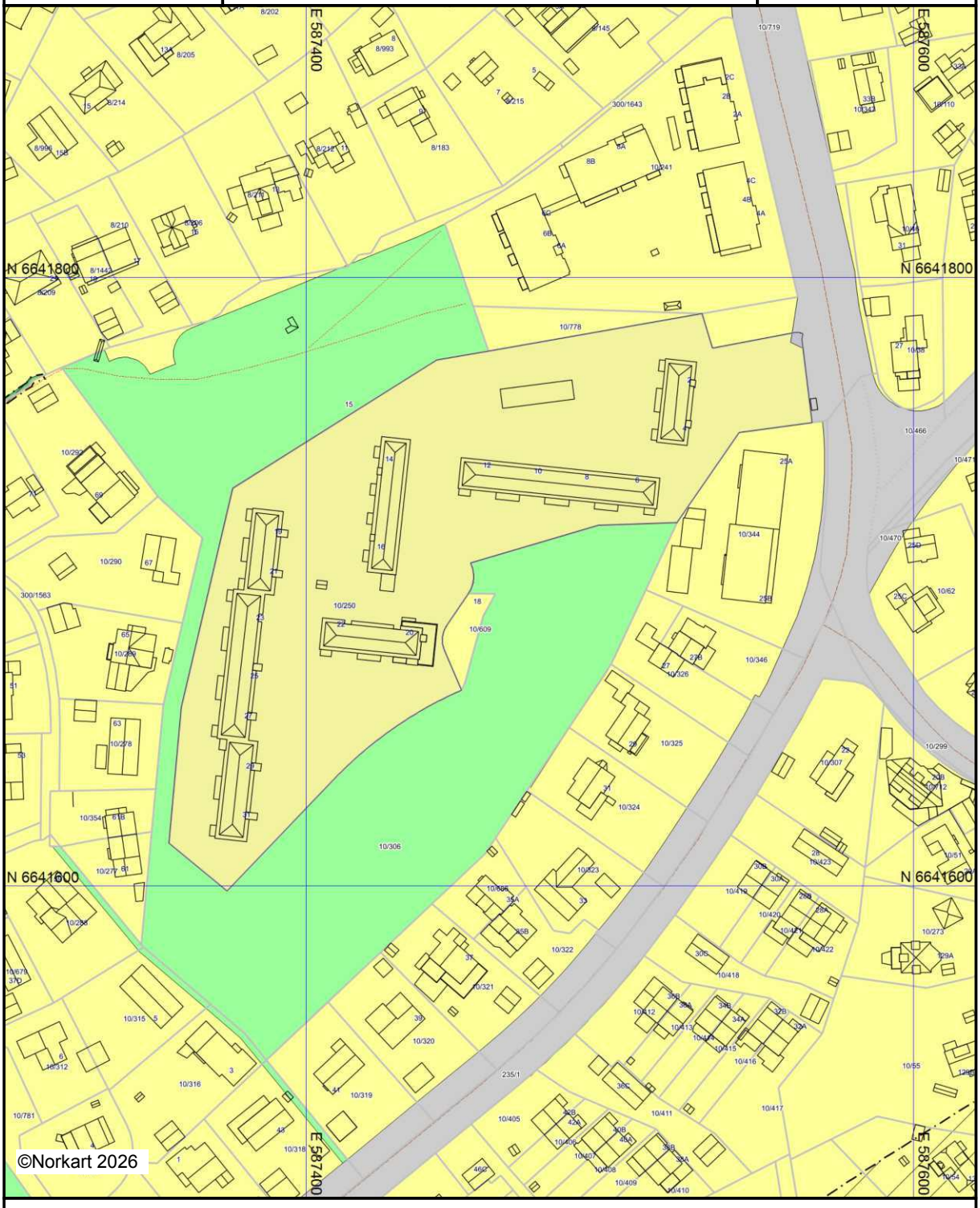
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 14
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

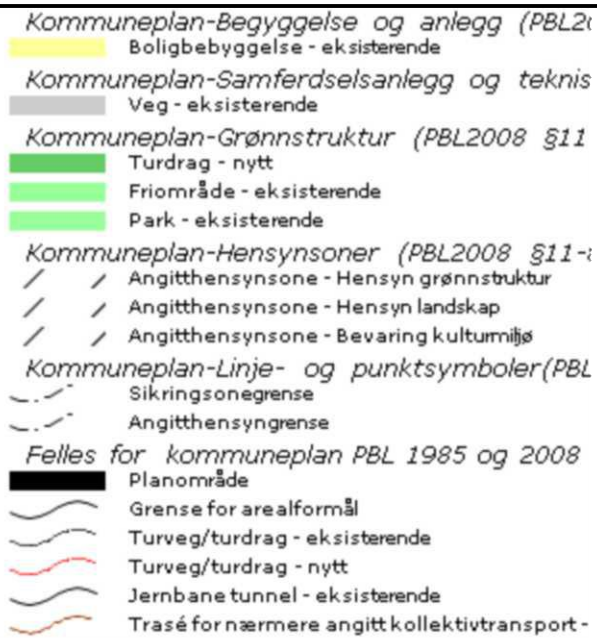
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



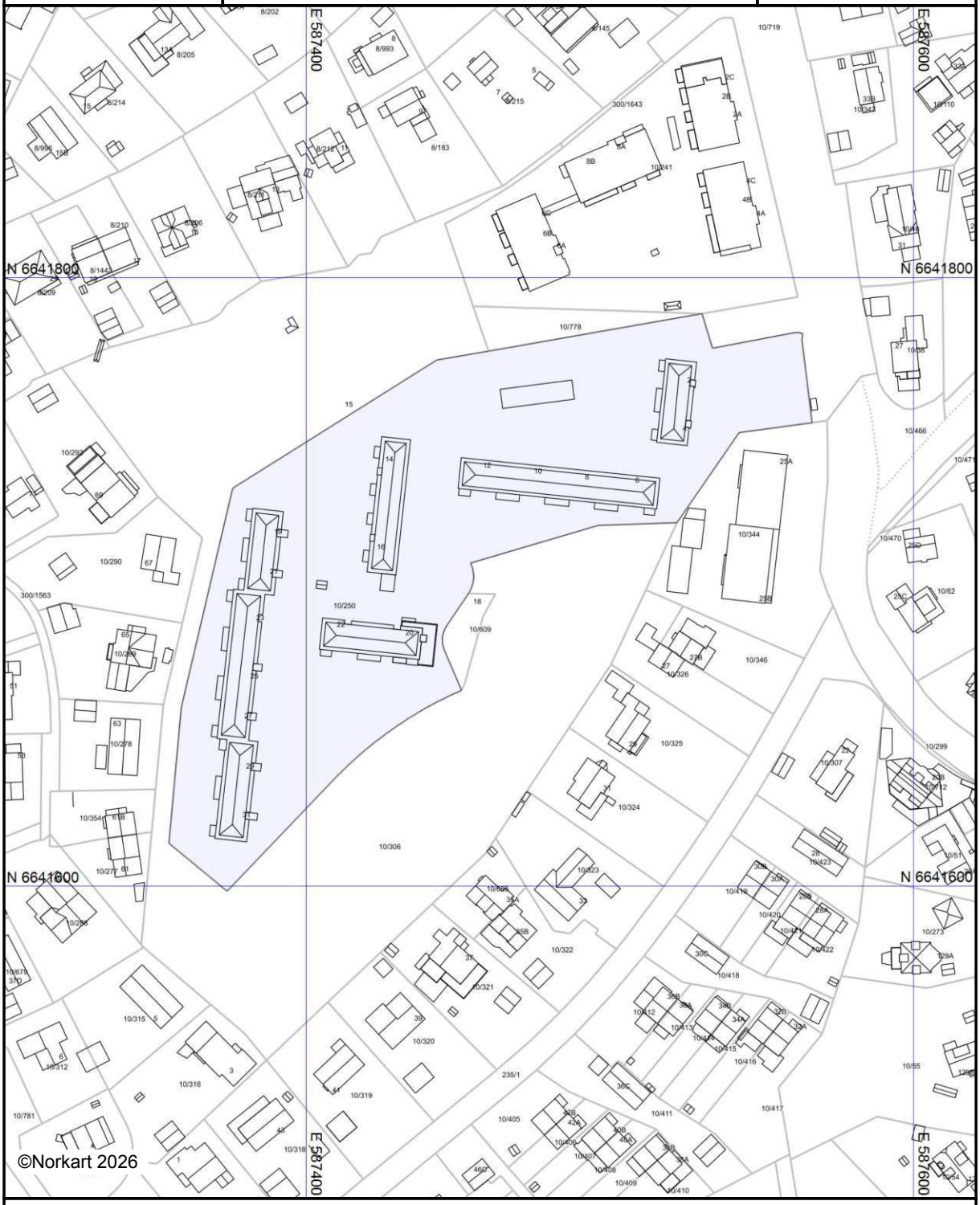
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 14
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

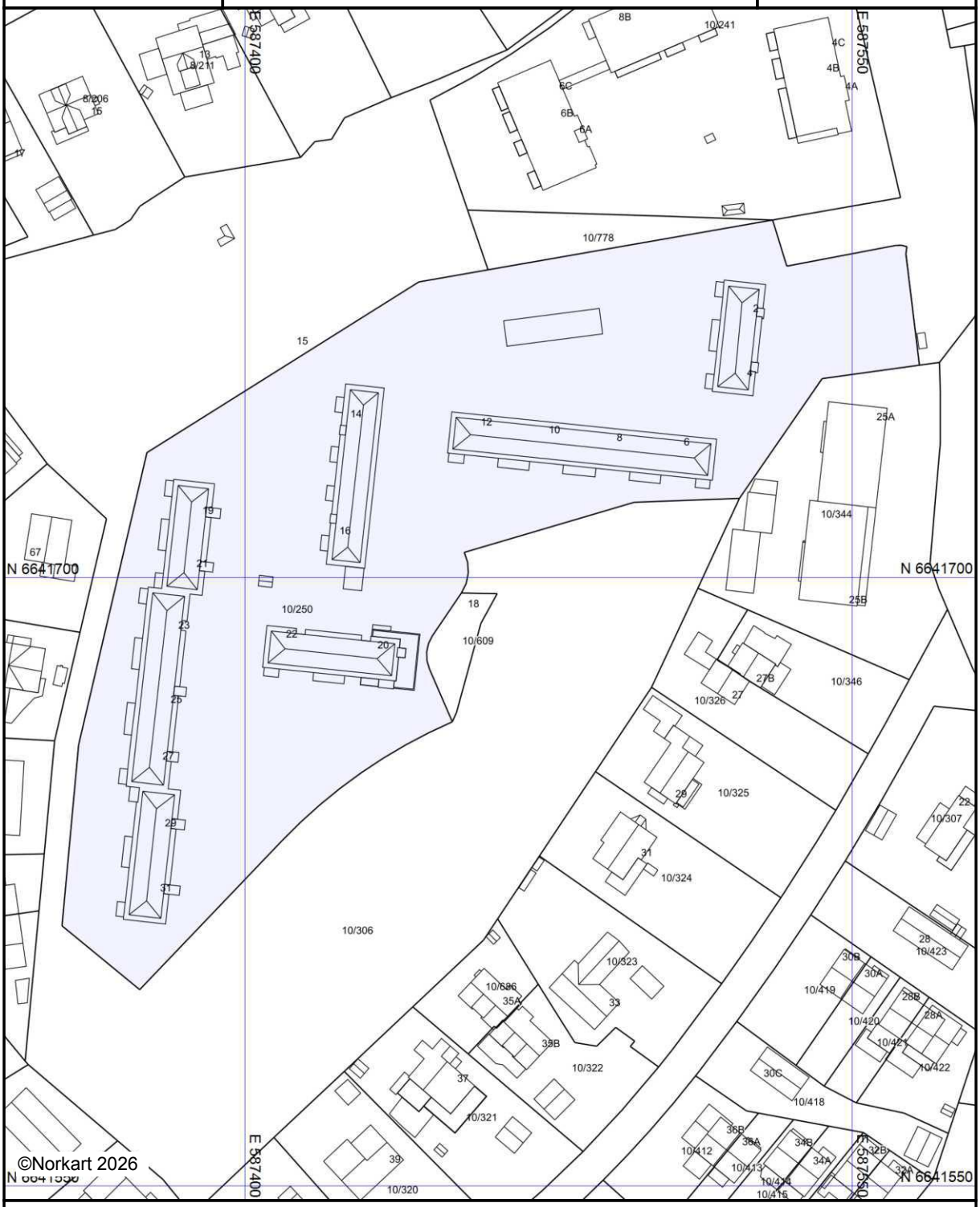
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 14
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	10	**Bnr**	250	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Kokkerudåsen 14 , 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1955/287	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1709	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/25325	Kokkerudåsen 16 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/18579	Kokkerudåsen 14 - brannskille i våtrom - utskifting av sluk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

BALCO AS
VÅRVEIEN 51

1182 OSLO

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1999-1709	03.09.2001
	BILAG 30	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FASADEENDRING OG NYE BALKONGER PÅ BOLIGBLOKK PÅ GNR 10, BNR 250
TILTAKSADRESSE: KOKKERUDÅSEN 14 - 16
TILTAKSHAVER: RAMSTAD BORETTSLAG, V/V. FRIGSTAD

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for deler av ovennevnte tiltak.

Anmodningen består av følgende dokumenter:
Anmodning om midlertidig brukstillatelse, bilag 29
Kontrollerklæring, Balco AS, bilag 28

Plansjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger. **Midlertidig brukstillatelse gis for balkonger.**

Når arbeidene er ferdig må det sendes inn nye kontrollerklæringer fra samtlige utførende foretak. For at det kan gis ferdigattest må hele tiltaket være ferdig og uten feil og mangler.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

For sjef planseksjonen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Werner Angelsen
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Geodataavdelingen

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/25325**
J.post ID: 11/36181

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	10.03.2011	697/11

Adresse - Tiltak: Kokkerudåsen 16 - rehabilitering av bad
Gnr/Bnr: 10/250
Tiltakshaver: Arne Melsom
Ansvarlig søker: Bærum Rørleggerbedrift AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kokkerudåsen 14, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 10/250
Adresse: Kokkerudåsen 14
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

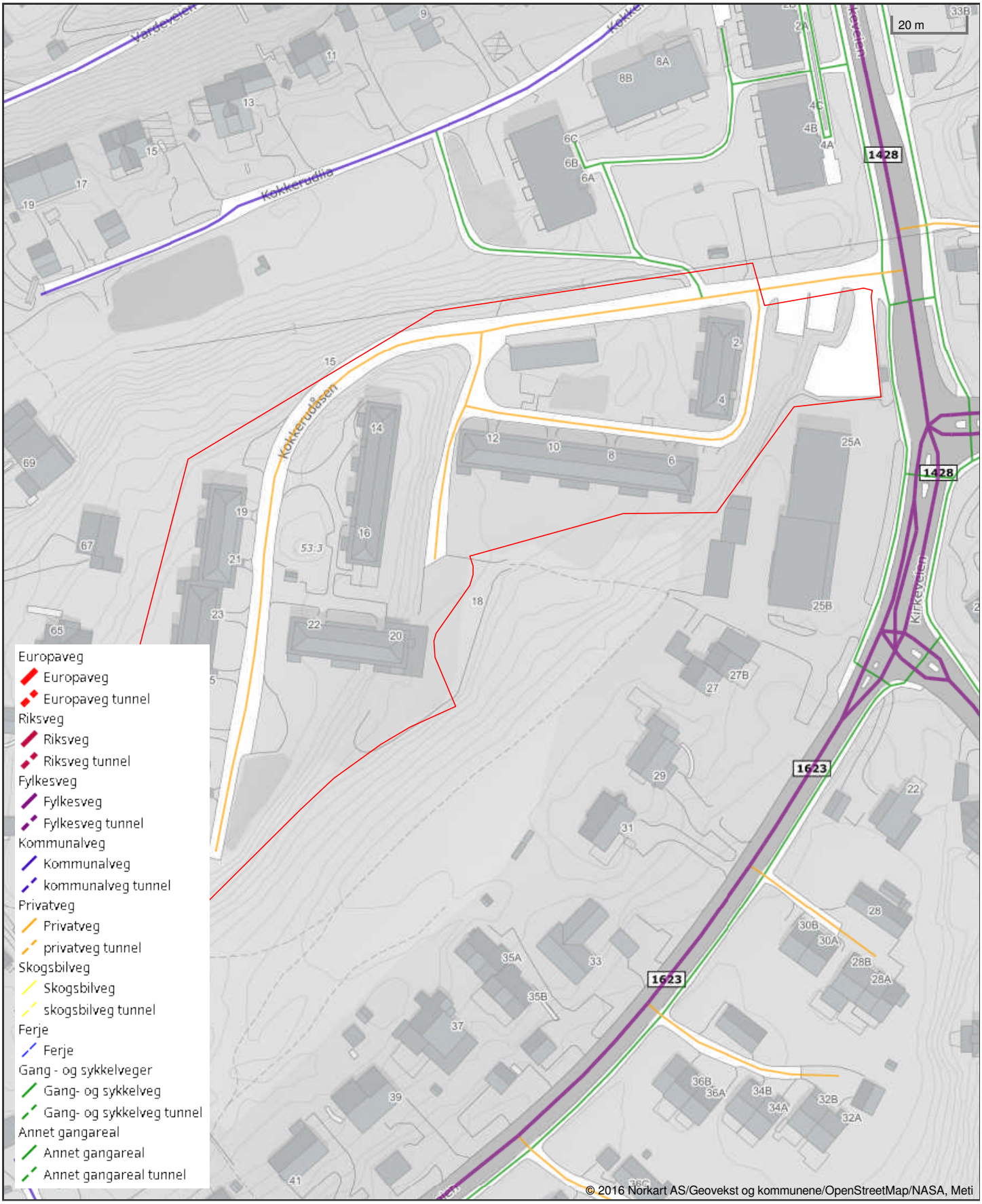
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 10/250//



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

Boligopplysninger:

Ramstad Borettslag A/L
KOKKERUDÅSEN 14
1363 HØVIK

Vår ref.: 3/45
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ivana Salopek, Tomislav Salopek

Organisasjonsnr: 950 783 702 **Andelsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 766**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		1 387
	FELLESUTGIFTER		5 501
	AVDRAG LÅN		224
Tilleggsytelser:	GARASJE FOR EL-BIL LADING		1 055
	BRENSEL		599
	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 091	Gjeld siste årsoppg.:	291 991
Klient ajourf. lån:	26 484 740,57	Klient gj. s. årsoppg.:	26 656 655

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135984, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.08.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 402
Saldo per 17.08.2026: 26 484 741
Andel av saldo: 290 092
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.01.2060)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wenche Mjaaseth
Adresse:	Kokkerudåsen 4
Postnr/-sted:	1363 HØVIK
E-post:	styret@kokkerudasen.no

Parkering fordeles av styret etter ventelister

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	291 991	Andre inntekter:	2 084
Annen formue:	18 144	Utgifter:	16 532		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 10/250

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Ramstad Borettslag A/L
KOKKERUDÅSEN 14
1363 HØVIK

Vår ref.: 3/45
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ivana Salopek, Tomislav Salopek

Organisasjonsnr: 950 783 702

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1427567

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 minsttre 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 tredjedelerav 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



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Ramstad Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L

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

Tid: fredag 27.03.2026 kl. 12:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 23.03.2026 kl. 08:00 - 24.03.2026 kl. 16:00
Avstemmingsperiode: 26.03.2026 kl. 08:00 - 27.03.2026 kl. 12:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Wenche Mjaaseth ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

7. Saker fra beboere

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 02.03.26.

8. Budsjettforslag for 2026

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

9. Valg

Sittende styre består av:

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

Varamedlem, Sabahudin Pojskic
Varamedlem, Tomislav Salopek

9.1 Valg av styreleder

Wenche Mjaaseth stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

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

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

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år.

Følgende stiller til valg:

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

9.4 Valg av valgkomité

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

9.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 2 delegerte.

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

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

Med vennlig hilsen
Ramstad Borettslag A/L
Styret

Ramstad Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

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

Innkjøp av ny gressklipper.

Enkelte vinduer som krevde utskifting ble byttet ut.

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

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

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

Kommende 5-års periode

Rehabilitering av tak på alle blokker inkl. sikringstiltak.

Drenering gjenstår rundt 3 blokker.

Styret i Ramstad Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Resultatregnskap Ramstad Borettslag A/L, 2025

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

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2025

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

Balanse Ramstad Borettslag A/L, 2025

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

Ramstad Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth Styreleder	Beate Strømøy Styremedlem	Kim Celine Elverhøy Styremedlem

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Periodisk vedlikehold

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

Note 9 - Annen driftskostnad

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

Note 10 - Finansinntekt

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

Note 11 - Finanskostnad

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

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

Note 14 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 16 - Egenkapital

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

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

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 18 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 19 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 21 - Disponible midler

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

Avdeling garasjedrift

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramstad Borettslag A/L

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget AL Ramstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: C78N6-RVLAE-FXIKJ-JU0J4-24LCL-ONTMJ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C78N6-RVLAE-FXIKJ-JU0J4-24LCL-ONTMJ

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-17 18:37:43 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramstad Borettslag A/L fredag 27.03.2026 kl. 12:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 1
- Antall for: 18

Vedtak:

Styreleder Wenche Mjaaseth ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 1
- Antall for: 18

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Det var 19 andelseiere som registrere seg digitalt, totalt 19 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 18
- Antall blankt: 1
- Antall for: 17

Vedtak:

Marit Berg Nyquist velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 18
- Antall blankt: 1
- Antall for: 17

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 2
- Antall for: 15

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 2
- Antall for: 15

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 2
- Antall for: 11

Vedtak:

Styret får kr 185.580 til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 2
- Antall for: 15

Vedtak:

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

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

7. Saker fra beboere

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 02.03.26.

Vedtak:

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 02.03.26.

8. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:

Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Wenche Mjaaseth stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

Valg av styreleder for STYRET

- Wenche Mjaaseth (Gjenvalg) - 15 stemmer

Vedtak:

Wenche Mjaaseth velges som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

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

Valg av styremedlem for STYRET

- Gjermund Skailand (Gjenvalg) - 14 stemmer

Vedtak:

Gjermund Skailand velges som styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år.

Følgende stiller til valg:

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

Valg av varamedlem for STYRET

- Sabahudin Pojskic (Gjenvalg) - 10 stemmer
- Martin Lohne Nuland - 9 stemmer
- Kari Haukenæs Nybråten - 9 stemmer
- Tomislav Salopek (Gjenvalg) - 8 stemmer
- Bjørn Solvang - 7 stemmer

Vedtak:

Sabahudin Pojskic, Martin Lohne Nuland, Kari Haukenæs Nybråten og Tomislav Salopek ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 2
- Antall for: 15

Vedtak:

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

9.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 2 delegerte.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 16
- Antall blankt: 2
- Antall for: 14

Vedtak:

Gjermund Skailand og Beate Strømøy velges som delegerte.

Protokoll for Ramstad Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Wenche Mjaaseth (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Marit Berg Nyquist (sign.)	29.03.2026

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

Gjeldene fra 1. januar 2026

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

Kokkerudåsen 14

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	15 min 1.4 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min 2 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Dragveien Linje 130, 130N, 230	3 min 0.2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Høvik barnehage (0-5 år) 120 barn	10 min 0.8 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dragveien	3 min
Coop Prix Løkeberg	10 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Boots apotek Høvik	20 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Ramstad skole	7 min
Høvik skole	9 min
Fit4 Høvik	22 min
GYM Bekkestua	5 min

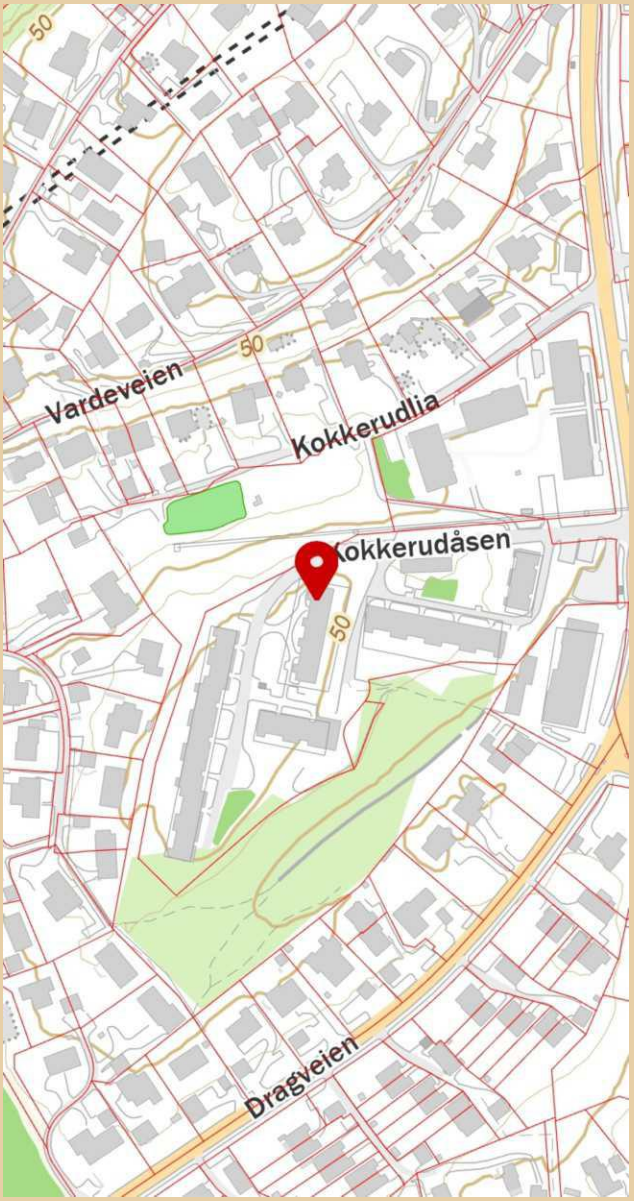
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kokkerudåsen 14, 1363 Høvik
Gnr. 10, Bnr. 250, andelsnr. 6 i BORETTSLAGET A/L RAMSTAD , Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260353

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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