NORDVIK

Åbakken 6

2 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Åbakken 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 2-roms med stor terrasse med gode solforhold | Idyllisk beliggenhet nær marka | Garasjeplass | Ingen dok.avg.

Prisantydning	**3 550 000,-**
Omkostninger	**9 065,-**
Totalpris	**3 763 255,-**
Fellesgjeld	**204 190,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 963,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

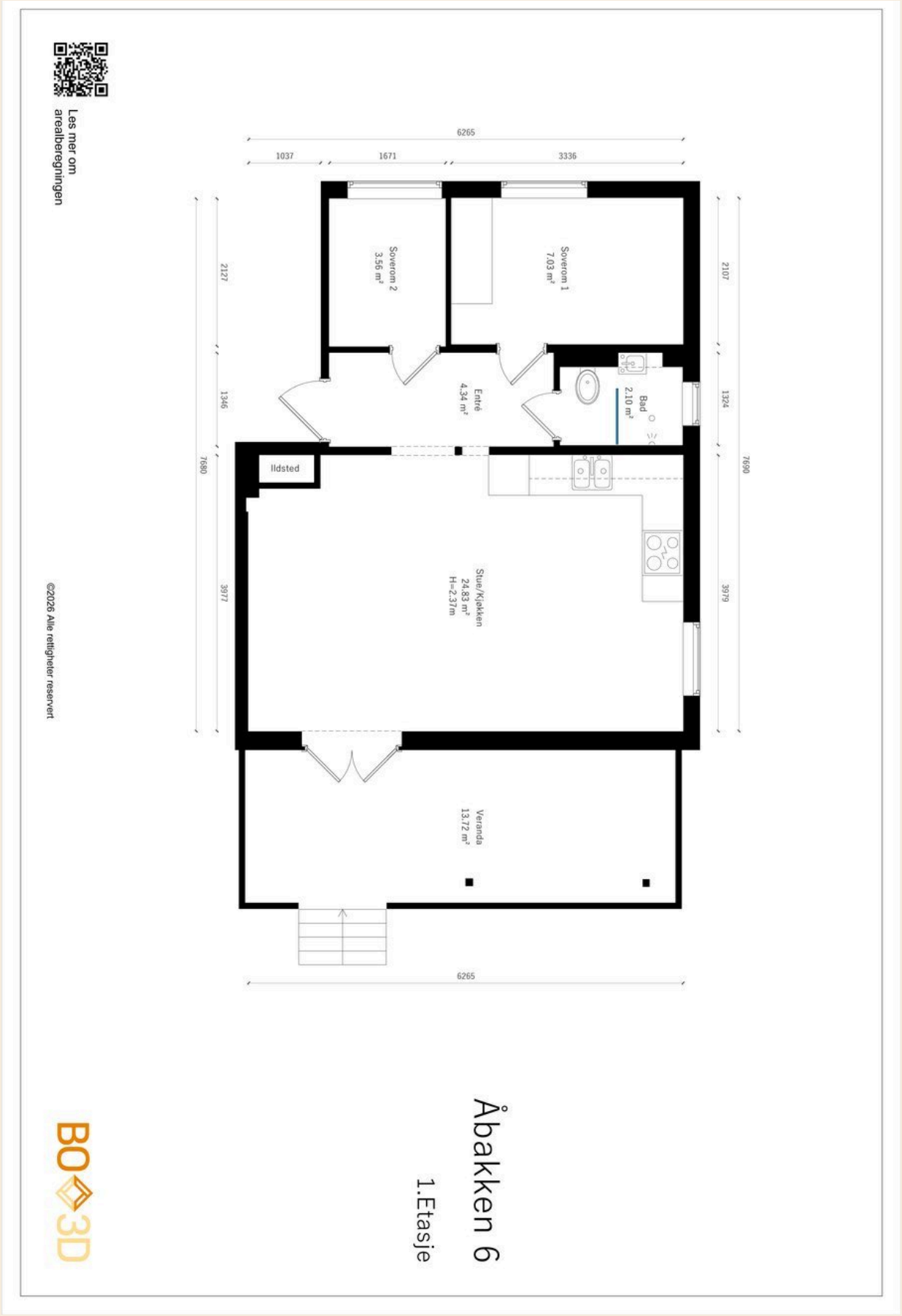
Kort fortalt

Velkommen til Åbakken 6 - en koselig leilighet i første etasje i et sjarmerende trehus på Emma Hjorth. Her bor du rolig og tilbaketrukket, omgitt av grønne områder og med fine tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Fra stuen er det direkte utgang til en flott terrasse på ca. 13,7 m², hvor du kan nyte utsynet mot de frodige omgivelsene. Det er også kort vei til skole, barnehage og dagligvare, mens Sandvika sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og øvrige servicetilbud ligger kun en kort kjøretur unna. I tillegg disponerer boligen to disponible boder og garasjeplass.

Kort om eiendommen:
- Peisovn i stuen
- Terrasse på 13,7 m²
- 2 boder
- Garasjeplass
- Nærhet til marka og flotte turmuligheter
- 5 minutters gange til bussholdeplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm


















































BERGAMOT
BREEZE
GEBERIT





Det er tilgang til et større felles bodrom, hvor denne leiligheten disponerer ca. 11 m² ekstra lagringsplass.





Boligen har gode lagringsmuligheter med to disponible boder. Dette er bod 1.

Bod 2.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0180/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åbakken 6, 1336 SANDVIKA
Gnr 47, bnr 30 i Bærum kommune
Andelsnr 15 i Åbakken Borettslag, org.nr. 854466402

Selger
Juni Linnea Heedman Ravn

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)
204 190,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 754 190,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 975,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 065,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 565,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 763 255,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 772 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, hovedsoverom, soverom/ kontor, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod 1 og bod 2
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

Innhold
Boligen inneholder:
- Entré
- Soverom/ kontor
- Soverom
- Bad
- Stue
- Kjøkken
- Terrasse

Standard
ENTRÉ:
Innbydende entré med god plass til yttertøy og oppbevaring. Praktisk planløsning gir enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

SOVEROM/KONTOR:
Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en anvendelig planløsning for ulike behov.

HOVEDSOVEROM:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.

BAD:
Badet ble pusset opp i 2014 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og veggmontert toalett, og dusjsone med regnfallsdusj. Det er innfelte spotter i himlingen og vindu som gir naturlig lysinnslipp. Mekanisk avtrekk skjer via elektrisk vifte, mens tilluft kommer gjennom luftespalte/ventil i vinduet.

STUE:
Lys og romslig stue med åpen planløsning mot kjøkken. Store vindusflater og flott utsyn, mens den åpne utformingen skaper en luftig og sosial atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt en hyggelig peisovn som naturlig samlingspunkt. Det er også utgang til terrassen fra stuen.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredningen fra HTH er fra 2012 og har hvite, glatte fronter. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med nedfelt metallvask og ettgreps blandebatteri. Det er god belysning med lys under overskap, i ventilatoren og spotlampe, samt godt naturlig lysinnslipp fra et nyere kjøkkenvindu. Veggene er malte og himlingen har malt panel. Ventilatoren har avtrekk direkte ut av boligen.

TERRASSE:
Vestvendt veranda på ca. 13,7 m² med utgang fra stue. Uteplassen er godt egnet for opphold gjennom hele dagen, med gode solforhold og en rolig, grønn omgivelse. Fra terrassen er det noen få trappetrinn ned til en stort felles hage- og grøntområde.

BOD OG GARASJE:
Boligen har gode lagringsmuligheter med to disponible boder. I tillegg er det tilgang til et større felles bodrom, hvor denne leiligheten disponerer ca. 11 m² ekstra lagringsplass.
Leiligheten disponerer også én garasjeplass i felles garasjerekke.

Innvendige overflater:
- Gulv: Det er laminatgulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv.
- Vegger og tak: Innvendige vegger har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt. Himlingene består av slette, malte flater og malt trepanel.
- Etasjeskiller: etasjeskillene er utført som trebjelkelag fra byggeåret.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja |
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: 200kr drift av garasjen som er lagt til inne i felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Kjøkkenvinduet ble byttet ut 2025, verandaene ble heist opp og utbedret pga helling i 2026 (alt gjennom borettslaget). Innendørs er det kun blitt malt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp av han som eide leiligheten før han jeg kjøpte den av.
Pusset opp i sin helhet, ingen annen dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av borettslaget. Skifte av vindu, heving av veranda

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vinduet på badet er i sprutsonen

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Feil på ett vindu som skal fikses/byttes av borettslaget

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabovarsel-sak med nabo over meg pga støy og diverse

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Jeg har hørt snakk om at felleskostnadene skal økes litt, men ikke hvor mye eller når eller pga hva.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Utvendige bygningsdeler:
- Boligen er oppført på grunnmur av betong
- Bygningen har takkonstruksjon av tre, tekket med takplater.
- Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.
- Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass med karmer og rammer av tre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduer med isolerglass eldre enn 35 år har på grunn av alder usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det er borettslaget som har ansvar for vindus utskiftninger når dette blir bestemt. Vinduet på det minste soverommet er noe tregt å åpne og har behov for justering.
- Innvendige etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger. TG2 er satt fordi det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
- Våtrom - overflater, vegger og himling:
Det er vindu med materialer av tre i våtsonen. Treverk er ikke et fuktbestandig materiale og kan over tid være utsatt for fuktbelastning og vannpåvirkning.
- Våtrom - overflater gulv:
TG2 er satt fordi det er påvist sprekker i fliser, samt at det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Badet har slukrenne. Det er opplyst/antatt at tettesjiktet består av påstrykningsmembran (smøremembran). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membranen er ikke synlig ved slukrennen og har derfor ikke vært mulig å kontrollere nærmere. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller fuktskader til underliggende eller nærliggende boenheter, noe som indikerer at tettesjiktet fungerer på befaringstidspunktet. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes imidlertid tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.
- Varmtvannsbereder/tank:
TG2 settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Det er heller ikke dokumentert forskriftsmessig elektrisk tilkobling, og varmtvannsberederen er over 20 år gammel, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Ingen TG3

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap+fryser, komfyr, oppvaskmaskin | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Det runde speilet i gangen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 7043 kWh | Strømkostnad forrige år: 12356 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 08.11.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 963,- pr. mnd.
Inkluderer: Hva dekker felleskostnadene?: Internett, tv, garasjedrift, renter/omkostninger på lån

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eget ladeabonnement hos PlugPay AS, med en kostnad på kr 3 per kWh.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 488 113,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV, Bredbånd

Borettslaget

Om borettslaget
Åbakken borettslag har org.nr: 854466402. Borettslaget består av 39 andeler. Styreleder i borettslaget er Ulrik Thue, og kan nås på epost: aabakken.styret@gmail.com. Borettslaget Åbakken 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854 466 402, Bærum kommune. KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Cedra måtte formelt velges som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Sammendrag av styrets årsberetning og protokoll fra 2025, 2026, samt ekstraordinær årsberetning 2025 (fullstendig rapport følger vedlagt). Dette er en oppsummering av de viktigste sakene fra styrets arbeid. For utfyllende detaljer, tall og regnskap henvises det til de komplette dokumentene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ordinær generalforsamling 2025:
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 110 525. Borettslaget har negativ egenkapital, noe som skyldes at vedlikeholdsarbeider kostnadsføres direkte og ikke aktiveres i regnskapet. Styret arbeidet med refinansiering av lån og har identifisert et vedlikeholdsetterslep.

Ekstraordinær generalforsamling 2025:
Vedtektene ble endret slik at kravet til antall styremedlemmer ble gjort mer fleksibelt (2-5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer). Ny styreleder ble valgt.

Ordinær generalforsamling 2026:
Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr -160 818. Cedra Norge Rago AS ble valgt som ny revisor etter eierskifte hos tidligere revisor KPMG, uten kostnadsøkning for borettslaget.
Styret arbeider videre med refinansiering og planlegging av takrenovering. Det ble vedtatt oppdaterte husordensregler og vedtekter, blant annet knyttet til parkering og utleie.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 20 kalenderdager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe fra den dagen laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 204 190,-pr. 24.09.2026

Lånenummer: 94907040520, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 24.09.2026: 8 766 583
Andel av saldo: 204 191
Første termin/første avdrag: 15.01.2017 (siste termin 15.12.2041)

Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant i den enkelte andel tilsvarende 2 G, jfr. Borettslagsloven §5-20.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 160 818,-

Budsjettet for 2025 og 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 237 154 ,- og kr. 56 607,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene er vedlagt.

Fra vedtektene

Andelseierskap:
Kun enkeltpersoner kan eie andel, og ingen kan eie mer enn én andel. Andelseier må normalt selv bo i boligen.

Vedlikeholdsansvar for andelseier:
Omfatter innside av vinduer/dører, rør, ledninger, inventar, utstyr og gulv/vegg/himlingsplater. Ikke ansvarlig for utskifting av vinduer, hovedytterdører, tak, bærende konstruksjoner eller sluk, da dette er borettslagets ansvar.

Forkjøpsrett:
Andre andelseiere har forkjøpsrett ved salg, avgjort etter botid i borettslaget.

Mislighold:
Ved vesentlig mislighold kan andelseier pålegges å selge andelen med minst 3 måneders varsel, og kan i ytterste konsekvens bli begjært utkastet.

Fra husordensreglene

Ro og orden:
Beboerne skal sørge for ro og orden, og ikke volde ulempe for naboer.

Fellesarealer:
Biler, sykler, vogner eller annet skal ikke plasseres i oppganger, kjellerganger eller gårdsplass uten samtykke fra naboer.

Husdyrhold:
Kun tillatt etter skriftlig søknad til styret.

Renhold og vedlikehold:
Beboerne har turnusordning for ukentlig renhold av trappeoppgang (hver 4. uke), samt gressklipp, snømåking og annet forefallende vedlikehold.

Dugnad:
Samtlige beboere plikter å delta på dugnad vår og høst.

Parkering:
Kun tillatt på opparbeidede parkeringsplasser, inkludert godkjente plasser utenfor enkelte hus. Ingen faste reserverte plasser, men det kan søkes om spesialplass ved behov (f.eks. sykdom). Av- og pålessing er tillatt så lenge det ikke hindrer ferdsel.

Tilhengere og uregistrerte kjøretøy:
Krever skriftlig godkjenning fra styret. Ulovlig parkerte kjøretøy kan taues bort for eiers regning dersom de ikke er flyttet innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Dugnad på vår og høst. Oppfordres til å bidra, hvis man ikke kan de satte datoene kan man få oversikt over hva som kan gjøres før eller etter

Dyrehold
Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema og regler for husdyrhold fås ved henvendelse til styret.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428975

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 417 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med blant annet flott felles hage, prydbusker, blomster, sittebenker, sykkelstativer, trær og garasjer.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Emma Hjorth i Bærum, omgitt av grønne og landlige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som Sandvika sentrum og et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud ligger kun en kort kjøretur unna. Området passer godt for deg som ønsker en rolig hverdag med naturen tett på, uten å gi avkall på nærhet til by og servicetilbud.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med kort vei til blant annet Tanumskogen og Vestmarka. Her finner du et godt nettverk av tur- og sykkelstier sommerstid, samt preparerte skiløyper om vinteren. Kirkerudbakken og Kolsås skisenter ligger også i nærheten. Kolsåstoppen er et populært turmål med flott utsikt, mens Ståvivannet byr på fine muligheter for turer, bading og fiske.

Sommerstid er det kort vei til Kadettangen og Kalvøya, med strender, grøntområder, turstier og gode muligheter for både bading og rekreasjon. Sandvika og områdene langs Sandvikselva byr også på hyggelige turmuligheter.

For daglige innkjøp finnes blant annet Kiwi, Coop Extra og Meny i nærområdet, mens Vøyenenga og Sandvika dekker de fleste behov for handel og service. På Sandvika Storsenter finner du et stort utvalg butikker, restauranter og øvrige servicetilbud, i tillegg til kino og kulturtilbud. Det er også kort vei til Bærums Verk, med hyggelige butikker, serveringssteder og fine omgivelser.

Med fem minutters gange er det gode bussforbindelser fra området til Sandvika, som er et viktig kollektivknutepunkt med hyppige tog- og bussavganger videre mot blant annet Oslo, Asker og Drammen. Med bil er det også kort vei til Sandvika og videre til Oslo.

I nærområdet finnes flere tilbud knyttet til Emma Hjorth, samtidig som både barnehager og skoler ligger i området. Her får du dermed en fin kombinasjon av rolige, grønne omgivelser, gode friluftsmuligheter og kort vei til både Sandvika og øvrige servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.04.1953.

Kommunen har ikke lenger byggetegningene for Åbakken 6.

Avvik fra byggetegninger:
Det foreligger kun utvendige tegninger fra de opprinnelige byggetegningene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei, samt privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til flere formål under områderegulering 'E16 KJØRBO - WØYEN' (plan-ID 2008027), vedtatt 15.06.2011. Dette omfatter delarealer regulert til park (1312 m², feltnavn GPARK2), kjøreveg (1124 m², feltnavn oV09), annen veggrunn - grøntareal (883 m²), gang-/sykkelveg (539 m², feltnavn oGS10) og gangveg/gangareal/gågate (148 m², feltnavn oG02).

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 'EMMA HJORTH - OMRÅDET' (plan-ID 1994005), vedtatt 31.05.1995, hvor et delareal på 100 m² er regulert til gang-/sykkelvei. Videre omfattes eiendommen av eldre reguleringsplan 'EMMA HJORTS HJEM' (plan-ID 1969058), vedtatt 07.10.1970, hvor 122 m² er regulert til blokkbebyggelse og 65 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av 'KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042' (plan-ID 202101), med ikrafttredelse 21.06.2023. I kommuneplanen er 19 734 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, 2 370 m² er avsatt til veg, og 1 312 m² er avsatt til turdrag.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Saker i området:
- Ingen kjente planer pr 24.09.2026.

Kommuneplaner - Id 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 19 734 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 312 m
Arealbruk Turdrag, Nåværende
Delareal 2 370 m
Arealbruk Veg, Nåværende
Reguleringsplaner

Id 2008027 - Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer Delareal 883 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Delareal 148 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn oG02
Delareal 1 312 m
Formål Park
Feltnavn GPARK2
Delareal 1 312 m
Bestemmelses område midlertidig bygge- og anleggsområde
Delareal 1 124 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn oV09
Delareal 539 m
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn oGS10

Id 1994005 - Navn EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.05.1995
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf
Delarealer Delareal 100 m
Formål Gang-/sykkelvei

Id 1969058 - Navn EMMA HJORTS HJEM
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.10.1970
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8797/1969058.pdf
Delarealer Delareal 122 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 65 m
Formål Kjørevei

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Åbakken 6.

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

3201/47/30:
10.11.1952 - Dokumentnr: 7244 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

09.01.1953 - Dokumentnr: 100 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje, ikke frostfritt fundamentert
Feilkonvertert. Rett dato er 09.01.1963. Rettet 31.01.2011 BA

11.08.1961 - Dokumentnr: 3268 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

26.09.1977 - Dokumentnr: 15849 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

16.07.1980 - Dokumentnr: 14922 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. ang. kloakkpumpeanlegg.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1952 - Dokumentnr: 4705 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:47 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 582599 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:47 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 58533 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:47 Bnr:30

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 23 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon fra forretningsfører kr. 5 368,-
Informasjon meglerpakke kr. 4 813,-

Samlet skal selger betale kr. 151 706,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

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

Åbakken 6

Nabolaget Emma Hjorth - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	306 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	250 elever, 20 klasser	18 min 1.7 km
Hauger skole (8-10 kl.)	287 elever, 20 klasser	7 min 2.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	20 min 1.7 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km

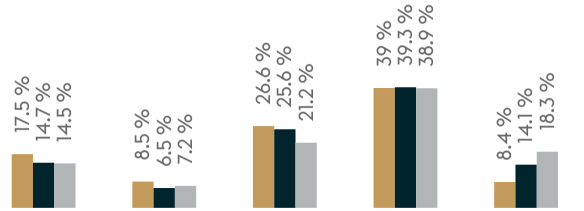
Offentlig transport

Emma Hjorths vei	Linje 203, 240, 240N	6 min 0.5 km
Slependen stasjon	Linje L1	7 min 3.5 km
Hauger	Linje 3	8 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.5 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Emma Hjorth barnehage (1-6 år)	41 barn	4 min 0.3 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	50 barn	5 min 0.4 km
Arba AS Avd Kløverbakken barne...	28 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Emma Hjorth	1 537	705
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Emma Hjort	5 min
Emma-hjort Skole	8 min
Vest Helse og Trening	13 min
Nonstop Fitness	20 min

«Trygt og godt, alt i nærheten. Marka, shopping, Sandvika og Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Åbakken 6, 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 47, bnr. 30

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1972 **Eiendomsverdi ref nr:** VO1515

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 en rolig blindgate med lite trafikk og kort vei til Emma Hjorth-senteret. Boligen ligger i en høy 1. etasje og har en smart og praktisk romløsning.
Leiligheten inneholedr to soverom, hvorav ett er mindre, bad, kjøkken i åpen løsning mot stue/spisestue samt en romslig terrasse. Fra terrassen er det noen få trappetrinn ned til et stort felles hage- og grøntområde.
boligen har gode lagringsmuligheter med to disponible boder. I tillegg er det tilgang til et større felles bodrom, hvor denne leiligheten disponerer ca. 11 m² ekstra lagringsplass.
Leiligheten disponerer også én garasjeplass i felles garasjerekke.
Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med gjennomgående pene overflater og lite bruksslitasje.
Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, tilstandsgrader og eventuelle registrerte avvik.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har takkonstruksjon av tre, tekket med takplater.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass med karmer og rammer av tre.
Leilighetens hoveddør er malt og utført som brann- og lydisolert dør. Til verandaen er det malt terrassedør med isolerglass.
Vestvendt veranda på ca. 13,7 m² med utgang fra stue/kjøkken. Fra verandaen fører enkelte trappetrinn i tre ned til felles hageområde.
Leiligheten disponerer to separate boder i kjelleren. I tillegg disponerer leiligheten ca. 1/4 av en felles kjellerbod.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminatgulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv.
Innvendige vegger har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt. Himlingene består av slette, malte flater og malt trepanel.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag fra byggeåret.
Boligen har peisovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe fra byggeåret.
Boligen har malte, profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2014.
Veggene er flislagt med ca. 20 x 20 cm fliser, med mosaikkfliser i veggnisje og vinduskarm. Himlingen har malt overflate.
Belysningen består av innfelte spotter, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.
På gulvet er det lagt ca. 60 x 15 cm fliser med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket.
Badet har slukrenne. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved sluket og har derfor ikke vært mulig å kontrollere nærmere.
Våtrommet har innredning med vegghengt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.
Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Tilluft tilføres via luftespalte/ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og er levert av HTH. Innredningen har hvite, glatte fronter.
Det er laminat på gulvet, slette malte vegger og malt panel i himlingen. Belysningen består av lys under overskap, lys i ventilator og spotlampe. Nyere kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte ut av boligen.
Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av hvitevarer og øvrige forhold ved kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har nyere vann- og avløpsrør til kjøkken og bad, hovedsakelig av plast samt forkrommede vannrør. Det er opplyst at det ble gjennomført rørfornying i hele borettslaget i 2012.
Hovedstoppekran er lokalisert i fellesareal i kjelleren.
Vannfordeling/rørstamme er plassert i kjellerbod.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkkenvask. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom lufteventiler i vegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod i kjelleren.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utenfor leilighetens inngangsdør. Hovedsikringen er på 32 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

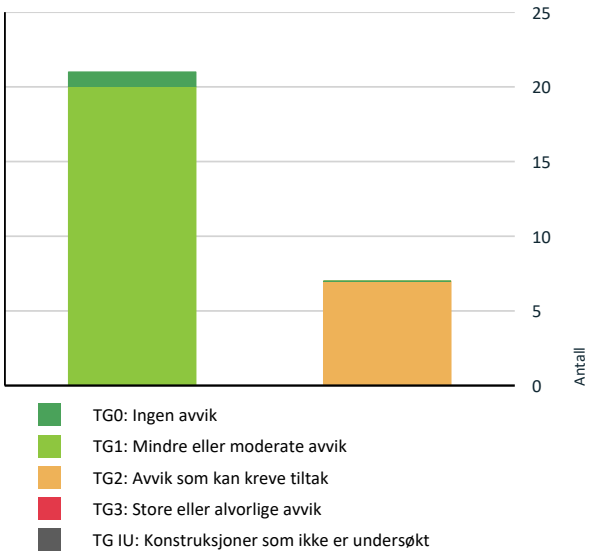
• Det foreligger ikke tegninger

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 14.04.1953.
Kommunen finner ikke byggetegninger fra Åbakken 6 og dette foreligger ikke

Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er lite, med et gulvareal på ca. 3,4 m². Rommet har plass til seng på ca. 80 x 200 cm, vindu som gir gode lysforhold og en målt takhøyde på ca. 2,40 meter.
TEK17 § 12-7 stiller ikke et konkret minstekrav til areal for soverom, men angir at rommets størrelse, romhøyde og utforming skal være tilpasset rommets funksjon. For rom for varig opphold er hovedkravet til romhøyde 2,40 meter. Rommet har begrenset gulvareal og dermed begrensede møbleringsmuligheter. Det er ikke foretatt noen vurdering av rommets formelle godkjenning som soverom.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Anvendelse
Boligbygg over to etasjer samt kjeller.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og består av entré/gang, to soverom, bad og kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til veranda, med videre adkomst ned til felles hageområde.
Leiligheten har gode lagringsmuligheter og disponerer to private boder, i tillegg til en stor fellesbod.
Bygget har også felles vaskerom, hvor leiligheten disponerer egen plass for vaskemaskin, leiligheten disponerer også én garasjeplass i felles garasjerekke.
Boligen holder en god standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med lite slitasje på innvendige overflater.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Det er bestmet at takene i borettslaget skal skiftes ut iløpet av 2027
(Ref eier)

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.

Yttervegger og fasader er fellesanliggende konstruksjoner. Konstruksjonene er derfor kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

Det er opplyst at fasaden skal males i oktober 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass med karmer og rammer av tre, hovedsakelig fra 1992 (Vinduer fra 1992 får TG2 grunnet alder)
Vindu på kjøkken er nyere, med produksjonsår 2025.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer med isolerglass eldre enn 35 år har på grunn av alder usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det er borettslaget som har ansvar for vindus utskiftninger når dette blir bestemt.
Vinduet på det minste soverommet er noe tregt å åpne og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet på det minste soverommet er noe tregt å åpne og har behov for justering. Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Til balkongen er det en malt balkong dør med isolerglass fra 2012

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Vestvendt veranda på ca. 13,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Verandaen ble oppført i 2012 og hevet i 2025.

Fra verandaen er det enkelte trappetrinn i tre som leder ned til felles hageområde.

Verandaen har innlagt strøm og belysning.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra veranda til felles område / hage

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det er bestmet at takene i borettslaget skal skiftes ut iløpet av 2027
(Ref eier). Videre opplysninger om kostnader etc er ikke vurdert,

TG 1 Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to separate boder i kjelleren på henholdsvis ca. 2,0 m² og 1,5 m².

I tillegg disponerer leiligheten ca. 1/4 av en felles kjellerbod. Arealet som benyttes av denne leiligheten er målt til ca. 11 m².
Det er felles vaskerom i kjelleren, hvor denne seksjonen disponerer fast plass for egen vaskemaskin.



Felles vaskerom i kjeller.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke.

Garasjen er oppført med støpt dekke og bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med pappshingel.

Garasjen har manuell garasjeport og utvendig belysning. Mellom de enkelte garasjeplassene er det skillevegger av netting.

Garasjeplassen er målt til ca. 2,95 x 5,64 meter, tilsvarende et gulvareal på ca. 16,6 m².
Det er to elbil-ladere på enden av garasjerekken, med mulighet for å tegne et lade abonnement.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminatgulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vegger har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt. Det er opplyst at alle innvendige vegger er etterisolert med ca. 5 cm isolasjon (ref tidligere salgsannonse) .

Veggoverflatene fremstår med lite slitasje og er opplyst å være jevnlig malt og vedlikeholdt.

Himlingene består av slette, malte flater og malt trepanel. Belysning består av spotter og taklamper.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiets borettslaget eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har peisovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe fra byggeåret. Pipen er beslått over tak og er et fellesanliggende som sameiet har ansvar for. Pipen er derfor ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

Det er opplyst at peisovnen fikk nytt glass i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte innerdører. Dørene ble skiftet i 2012.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser at det heller ikke har vært observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller utførelsen av badet. Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn som referansenivå ved vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med ca. 20 x 20 cm fliser, med mosaikkfliser i nisje på vegg og i vinduskarm. Himlingen har malt overflate.
Belysning består av innfelte spotter, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med materialer av tre i våtsonen. Treverk er ikke et fuktbestandig materiale og kan over tid være utsatt for fuktbelastning og vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at treverket overflatebehandles med egnet fukt- og vannbestandig maling, eller beskyttes med andre egnede materialer for å redusere risikoen for fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt ca. 60 x 15 cm fliser med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften fra byggeperioden skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. I dusjsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne , og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Badet har slukrenne. Det er opplyst/antatt at tettesjiktet består av påstrykningsmembran (smøremembran).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membranen er ikke synlig ved slukrennen og har derfor ikke vært mulig å kontrollere nærmere.

Det er ikke opplyst om lekkasjer eller fuktskader til underliggende eller nærliggende boenheter, noe som indikerer at tettesjiktet fungerer på befaringstidspunktet. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes imidlertid tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra styret/borettslaget vedrørende utførelsen av våtrommet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare membranens/tettesjiktets utførelse og tilstand.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med vegghengt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i vindu .

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke i vegg fra tilstøtende soverom, med tilgang til bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert utslag på fukt ved målingen. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og er levert av HTH. Innredningen har hvite, glatte fronter.

Det er laminat på gulvet, slette malte vegger og malt panel i himlingen. Belysningen består av lys under overskap, lys i ventilator og spotlampe. Nyere kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:
Komfyr med koketopp fra Gram
Oppvaskmaskin fra AEG, fra 2019
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra Elica

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salget.

Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.





Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har nyere vann- og avløpsrør til kjøkken og bad, hovedsakelig av plast samt forkrommede vannrør.

Det er opplyst at det ble gjennomført rørfornying i hele borettslaget i 2012.

Hovedstoppekran er lokalisert i fellesareal i kjelleren.
Vannfordeling/rørstamme er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkkenvask. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Det er opplyst at vann- og avløpsrør til kjøkken og bad ble fornyet i 2012. Soilrørene er av eldre dato.

Stakepunkt er lokalisert i inspeksjonsluke på soverommet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod i kjeller

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Det er heller ikke dokumentert forskriftsmessig elektrisk tilkobling, og varmtvannsberederen er over 20 år gammel, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere vannstoppsystem da varmtvannsberederen ikke har avrenning til sluk. Det bør også etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Det er per i dag ikke behov for utskifting av tanken da den fungerer som den skal, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig.

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utenfor leilighetens inngangsdør. Hovedsikringen er på 32 A.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2012.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming, peisovn i stuen og elektriske varmekabler på badet.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

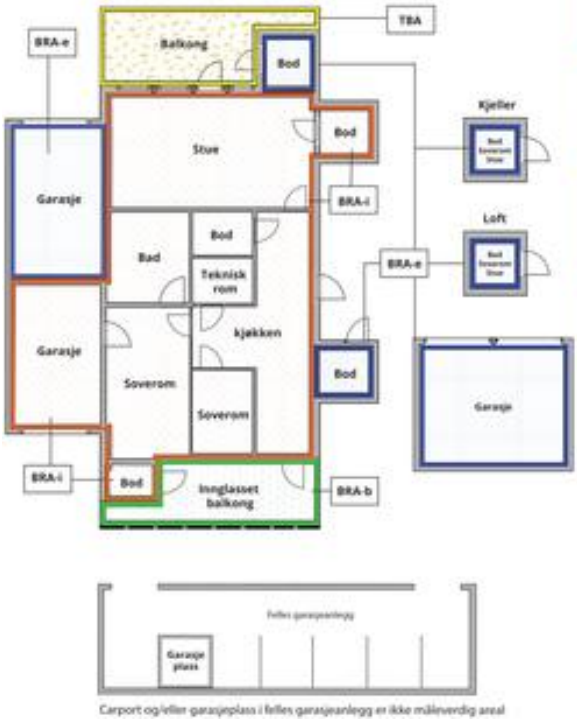
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	45			45	14
Kjeller		4		4	
SUM	**45**	**4**			**14**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Hoved soverom, soverom / kontor, entré, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten er oppmålt til 44,52 kvm avrundet til 45 kvm.
Leiligheten disponerer to separate boder i kjelleren på henholdsvis ca. 2,1 m² og 1,7 m², avrundet til totalt 4 m².
I tillegg disponerer leiligheten ca. 1/4 av en felles kjellerbod. Arealet som benyttes av denne leiligheten er oppmålt til ca. 11 m². Leiligheten disponerer også fast plass for egen vaskemaskin i felles vaskerom.
Arealet i felles kjellerbod og vaskerom er fellesareal og er derfor ikke medregnet i leilighetens arealoppstilling.

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeplassen er målt til ca. 2,95 x 5,64 meter, tilsvarende et gulvareal på ca. 16,6 m².
Garasjeplassen i felles garasjerekke er ikke inkludert i leilighetens arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 14.04.1953.
Kommunen finner ikke byggetegninger fra Åbakken 6 og dette foreligger ikke

Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er lite, med et gulvareal på ca. 3,4 m². Rommet har plass til seng på ca. 80 x 200 cm, vindu som gir gode lysforhold og en målt takhøyde på ca. 2,40 meter.
TEK17 § 12-7 stiller ikke et konkret minstekrav til areal for soverom, men angir at rommets størrelse, romhøyde og utforming skal være tilpasset rommets funksjon. For rom for varig opphold er hovedkravet til romhøyde 2,40 meter.
Rommet har begrenset gulvareal og dermed begrensede møbleringsmuligheter. Det er ikke foretatt noen vurdering av rommets formelle godkjenning som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	30		0	23417.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åbakken 6

Hjemmelshaver
Åbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ÅBAKKEN BORETTSLAG	854466402	H0101	ABBL	Ravn Juni Linnea Heedman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og idyllisk boligområde på Emma Hjort, like utenfor Sandvika. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til Vestmarkas vakre natur med gode tur- og rekreasjonsområder, og herfra har du videre tilgang til Bærumsmarka, Krokskogen og Nordmarka med et løypenett uten sidestykke. Det finnes utallige fiskevann og forfriskende badevann, og etter en lang tur enten til fots, sykkel eller på ski smaker det godt med bakst fra en av mange markahytter.

Området har generelt sett gode idrettstilbud for barn og unge, og det er kort vei til Bærum idrettsanlegg med ishall, tennisbane, skøytebane, fotballbane, allidrettshall og friidrettshall. Området utenfor er også fint med rulleskibane, freesbie-bane og Tuftepark. Kolsåstoppen er et yndet turmål som belønnes med vidstrakt utsikt, og nøyer du deg ikke med å følge stier finnes klatreruter for eventyrlystne sjeler. Fra boligen er det også kort vei til Kirkerudbakken med flotte skimuligheter.

Kalvøya byr på familievennlige strender, og når "nye" Kadettangen åpner i sin helhet tilbyr området stupebrygge, sandstrender, grøntområder, lekeplasser, Tuftepark og sandvolleyballbaner. Henie Onstad kunstsenter er også verdt et besøk, og her er det også fine bademuligheter i tillegg til kulturelle severdigheter og en god matopplevelse hos anerkjente Bølgen og Moi.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Vøyenenga og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vøyenenga et handlesenter som dekker de fleste dagligdagse behov, og med Sandvika Storsenter kun få minutter unna er servicebehovene stort sett dekket. Ellers er det kort vei til det idylliske handelshuset på Bærums Verk, og inn til hovedstadens pulserende liv.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Emma Hjorths vei. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Sandvika, 10 min til Bærums verk, 15 min til Bekkestua, 25 min til Oslo S, samt 50 min til Oslo lufthavn.

Boligen har gangavstand til Emma Hjort barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Vøyenenga ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.
Leiligheten disponerer egen garasjeplass i garasjerekke. Garasjen har automatisk portåpner.
Det er i tillegg gjesteparkeringsplasser på borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 23.417 kvm. Tomten er opparbeidet med blant annet flott felles hage, prydbusker, blomster, trær og garasjer.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget
ÅBAKKEN BORETTSLAG, Orgnr: 854 466 402
Forretningsfører: ABBL
Det er 39 andeler i borettslaget.
Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema og regler for husdyrhold fås ved henvendelse til styret.
Felles vaskeri i kjeller som beboerne kan benytte seg av.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Juni Linnea Heedman Ravn	9578-5999-4-3264338	2026-10-06 12:05:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
45-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åbakken 6, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Juni Linnea Heedman Ravn

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp av han som eide leiligheten før han jeg kjøpte den av. Pusset opp i sin helhet, ingen annen dokumentasjon.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av borettslaget. Skifte av vindu, heving av veranda

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vinduet på badet er i sprutsonen, eventuelt bytting av vindu dekkes/utføres av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Feil på vindu i det lille soverommet, som skal fikses/byttes av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann 01.10.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel-sak med nabo over meg pga støy og diverse. Det er vedtatt på styremøte at takene skal skiftes ut ila 2027.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har hørt snakk om at felleskostnadene skal økes litt, men ikke hvor mye eller når eller pga hva

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0180/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Juni Linnea Heedman Ravn	**2026-10-06**

Identifikasjon

Juni Linnea Heedman Ravn

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

Kvittering for levert ordre: 1260482

Oppdragsnummer: 45-0180/26
Matrikkel: 3201/47/30/0/0
Adresse: Åbakken 6, 1336 SANDVIKA
Ordre bestilt: 2026-09-24 08:53:20
Ordre ferdig: 2026-09-24 09:25:22

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

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

VEDTEKTER

FOR

A/L ÅBAKKEN BORETTSLAG

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Åbakken 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.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på kr. 50,00 - femti kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner. 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.

§ 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.

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.

§ 4a. Garasjer

16 andeler har eksklusiv bruksrett til garasje. Disse er (andel nr 2, 5, 7, 10, 15, 16, 17, 25, 27,28, 29, 32, 35, 36, 37 og 38). Bruksretten overdras sammen med andelen. Bruksretten til garasje kan overdras til fra en andelseier til en annen andelseier i borettslaget, men kun etter skriftlig søknad til styret. Vedtektene oppdateres tilsvarende på neste ordinære generalforsamling. Garasjene kan kun leies ut til beboere i borettslaget. Utleie skal meldes til styret med opplysning om hvem som er leietaker.

Styret melder om overføring av bruksrett til ABBL, som forestår den formelle overføringen av andelen samt justering av husleien.

Borettslaget er ansvarlig for nødvendig bygningsmessig vedlikehold av garasjene. Andelseierne med bruksrett til garasjer skal, med like deler, dekke alle utgifter tilknyttet garasjene, herunder utgifter til vedlikehold, forsikring og strøm. Kostnadene skal dekkes inn ved et månedlig á konto-beløp som fastsettes av styret. Ved behov, kan styret kreve kontantinnbetaling til dekning av ekstraordinære utgifter. Styret kan fastsette ordensregler for garasjene.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Etter skriftlig søknad og 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.

Uavhengig av bestemmelsene over kan andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret, når andelseieren selv bor i boligen jf. Borettslagslova § 5-4. Slik bruksoverlating krever ikke godkjenning fra styret.

Andelseieren er ansvarlig for at brukeren følger borettslagets vedtekter, ordensregler og øvrige regler. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere, og må ikke få karakter av næringsvirksomhet eller være i strid med borettslagets formål som boligfellesskap.

§ 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. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, varmtvannsbereder, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og hovedytterdører fra felles utgang 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 fra felles oppgang og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

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 borettslaget 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.

For leiligheter som enten har veranda eller ønsker å bygge veranda gjelder særlige regler vedrørende ombygging/tilbygging. Andelseier kan etter søknad gis tilllatelse til ombygging/tilbygging. Slik søknad m/ tegninger og mål skal legges frem for generalforsamlingen. Generalforsamlingen godkjenner/avslår søknader om tilbygg og andre bygningsmessige endringer. Dersom slik søknad godkjennes skal andelseier og borettslaget inngå "avtale vedr. ombygging/tilbygging".

Det foreligger egne "retningslinjer for tilbygg/ominnredning av hus i Åbakken Borettslag A/L":

Ved ombygging/tilbygging skal det sendes byggemelding med nødvendige tegninger og bilag til borettslagets styre for undertegning og videresending til kommunen. Det skal vedlegges liste underskrevet av andelseiere i det samme og de nærmeste hus, hvor det fremgår at disse er underrettet om at det søkes om utvidelse av bolig. I de tilfeller hvor to eller flere andelseiere bygger i fellesskap, skal det inngås skriftlig avtale om fordeling av kostnader m.v.

Det må fremgå av meldingen hvem som er faglig ansvarlig for utbyggingen. Alle tilbygg må utføres i samsvar med byggemelding. Endringer er ikke tillatt.

Vanlig nabovarsel må i nødvendige tilfeller sendes borettslagets naboer.

- Borettslaget er byggherre, og står som juridisk ansvarlig overfor myndighetene. Det er styret i borettslaget som undertegner byggemelding med mer, før videresending til bygningsmyndighetene, som godkjenner en søknad om utvidelse av bolig.

  Søknad som faller inn under dette saksområdet må være styret i hende senest 8 uker før generalforsamlingen det året det søkes i.
  Alle skriv til og fra Bærum kommune eller andre instanser skal sendes via byggherren, dvs. styret i borettslaget.

  Byggherren skal som hovedregel styrebehandle alle byggesaker, men også sørge for at andelseier så raskt som mulig får skrivene i hende.

- Andelseier som vil fremsette klage mot en foreslått tilbygging/ombygging må rette denne til borettslagets styre. Styret behandler og avgjør klagen. En klagesak kan ankes inn for generalforsamlingen.

- Andelseier må selv forestå finansieringen samt dekke alle kostnader forbundet med ombyggingen/tilbyggingen. Dersom bygningsmessige feil eller mangler som følge av ombygging/tilbygging nødvendiggjør senere reparasjoner er dette andelseiers ansvar.

- Andelseier plikter å tegne nødvendige forsikringer i byggeperioden.

- Under byggeperioden må det utvises størst mulig hensynsfullhet overfor øvrige andelseiere og lagets eiendom.

  Skader på eiendom, hus, grøntanlegg, stikkveier o.a., må settes i stand igjen så raskt som mulig.

  Oppbevaring av materiale og anleggsutstyr m.v. må ikke spres utover eiendommen, men holdes samlet i og utenfor egen leilighet.

  Dersom det skal arbeides utover vanlig arbeidstid plikter man å forsikre seg om at naboer ikke forstyrres unødig.

Lørdager skal arbeide som medfører støy ikke starte før kl 08.00. På lørdager og dager før helligdager skal arbeide som medfører støy avsluttes senest kl 18.00.
Arbeide som medfører støy skal ikke utføres på søn- og helligdager.

- Tilbygg/ombygging som igangsettes skal være utvendig ferdig senest 6 – seks – måneder etter startdato. Nødvendige avbrudd skal tas opp med styret og øvrige beboere i huset.

  På det tidspunkt tilbygg tas i bruk plikter andelseier å melde fra til styrets formann.

- Når ombyggingen/tilbyggingen er ferdigstilt vil borettslaget forestå sedvanlig utvendig vedlikehold.

- Fellesutgiftene økes for de som har foretatt ombygging/tilbygg, i samsvar med borettslagets merutgifter til kommunale skatter og avgifter, vedlikehold, huseierforsikring o.a. Borettslaget forbeholder seg retten til nødvendige reguleringer.
  Eventuelt tillegg i fellesutgifter skal betales fra det tidspunkt tilbygget tas i bruk. Eget skjema for utfylling og undertegning av nødvendige opplysninger beror hos styret

- Ved overdragelse av utvidede/ombygde leiligheter kan ikke borettslaget pålegges økonomisk ansvar ved at det ved overdragelsen ikke oppnås den pris som er fastsatt ved takst.

  Et eventuelt økonomisk tap i denne forbindelse skal bæres av den andelseier som fraflytter eller overdrar leiligheten. Ved overdragelse eller fraflytting av slik leilighet gjelder de samme bestemmelser som for leiligheter hvor det ikke er forettatt utvidelse/ombygging.

- For øvrig gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven, samt byggeforskriften.

§ 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 forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres på borettslagets elektroniske oppslagstavle og som e-post. Andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, blir informert etter avtale med styret.

Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

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

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-5 styremedlemmer og 1-3 vararepresentanter. Valgkomite består av 2 medlemmer, eventuelt med bistand fra vararepresentant.

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.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

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

§ 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.

Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte, digitalt møte eller en kombinasjon jf. Borettslagslovens § 7-4. Generalforsamlingen skal likevel gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det innen den frist styret har satt. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, skal styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og for systemer som sikrer at deltakelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte.

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. 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. Informasjon fra styret.
3. Godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsmelding, herunder disponering 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 møtelederes 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 revisor eller godkjent revisjonsselskap 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.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 og annen relevant lovgivning..

----------0----------

Vedtektene vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. mai 1951, med endringer av 25. mai 1977, 5. mai 1980, 12. mai 1981, 10. mai 1983, 3. mai 1988, 12. juni 1990, 12. juni 2000, 13. mars 2002.
Revidert i henhold til ny borettslov av 6. juni 2003 nr. 39, den 26. april 2006.
Videre revidert på ordinær generalforsamling 11. april 2007, 15. april 2009, 25. april 2016 og 27. april 2017, 26. april 2018, 28.05.2021. Videre revidert på ekstraordinær digitalt generalforsamling 18.06.2025. Sist revidert på ordinært generalforsamling 15.06.2026

HUSORDENSREGLER FOR ÅBAKKEN BORETTSLAG A/L

1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og for at han og de han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

2. Enhver sørger for at vaskerommet blir luftet ved/etter bruk. Vaskerommet bør ikke nyttes til lagerplass og det bør være rent og ryddig.
   Vask må bare henge til tørk på dertil anvist plass.

3. I vintertiden må følgende huskes:
   Kjellervinduer og dører må holdes godt tillukket slik at frysning unngås. Ytterdør bør ikke stå åpen i utide.

4. Kjelleren skal luftes gjentatte ganger i løpet av sommeren.

5. På gårdsplass, i oppganger, kjellerganger etc. må ikke anbringes biler, sykler, vogner, brensel eller annet uten samtykke fra de andre som bor i huset.

6. Avfall må henlegges i dertil anbrakte beholdere.

7. Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema og regler for husdyrhold fås ved henvendelse til styret.

8. Beboerne av hvert hus plikter å sørge for ukentlig renhold av trappegang fra kjeller til loft. Hver beboer har sin tørn hver 4. uke. Hovedrenhold etter avtale. Det samme gjelder nødvendig lakkering o.a. vedlikehold.

9. Hver beboer tar sin tørn m.h.t. gressklipp, snømåking o.a. forefallende vedlikehold eller etter særskilt avtale. Samtlige beboere deltar på dugnaden vår og høst. HUSK friarealet er til felles bruk.

10. Ved fraflytting skal leiligheten samt tilhørende ytre rom, overleveres i ryddet og rengjort stand. En representant fra styret kontrollerer dette.

11. Parkering og borttauing av biler.
    Det er lov å parkere på de opparbeidede parkeringsplassene i borettslaget, inkludert de opparbeidede og godkjente plassene utenfor husene. Annen parkering utenfor husene er ikke tillatt.

    Av- og pålessing utenfor husene er tillatt, forutsatt at kjøretøyet ikke hindrer ferdsel, utrykningskjøretøy, renovasjon, snøbrøyting eller annen nødvendig adkomst. Kjøretøy skal flyttes umiddelbart etter avsluttet av- eller pålessing.

    Det er ingen reserverte plasser for parkering i borettslaget, men ved behov, f. eks. i forbindelse med sykdom, kan man søke styret om å få disponere en egnet plass. Denne må i så fall merkes av vedkommende selv for å hindre andre i å bruke plassen. Styrets vedtak skal fastsette en tidsbegrensning.

12. Tilhengere og uregistrerte kjøretøy

Tilhengere og uregistrerte kjøretøy kan kun stå på borettslagets parkeringsplasser etter godkjenning av skriftlig søknad. Styrets vedtak skal fastsette en tidsbegrensning.

Feilparkering, og hensetning av hengere og uregistrerte kjøretøy uten godkjenning fra styret, på lagets parkeringsplasser, er ikke tillatt og vil medføre borttauing for eiers regning og risiko, dersom bilen ikke er flyttet innen 14 dager etter at borettslaget skriftlig har oppfordret eieren om å gjøre dette.

Vedtatt på generalforsamling den 13. mai 1976 med endringer av 10. mai 1983, 21. mai 1992, 31. mars 2004, 6.mai 2014 og 15.juni 2026.

Åbakken Borettslag AL



Ekstraordinær generalforsamling | 2025

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 Ekstraordinær 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 Ekstraordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ekstraordinær 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.

Åbakken Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Sted: Digitalt på Min side

Høringsperiode: (Fra 18. juni kl. 09:00 til 20. juni - kl. 15:00)

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinære årsmøtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperiode: (Fra 21. juni kl. 09:00 til 23. juni kl. 12:00)

Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Vedtektsendring

3 Valg av styreleder

4 Valg av styremedlem

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

12.06.2025

Med vennlig hilsen
Åbakken Borettslag AL
Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Tid: Onsdag 18.06.2025 kl. 15:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Henriette Olsen Kaale v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Henriette Olsen Kaale v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Line Norman Jernæs

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Vedtektsendring

Forslag til endring av vedtektene § 13 Styre

Det foreslås å endre vedtektene slik at obligatorisk antall styremedlemmer reduseres. Dette for å gjøre rekruttering til styret enklere.

Opprinnelig tekst:

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 3 vararepresentanter. Valgkomite består av 2 medlemmer, eventuelt med bistand fra vararepresentant.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtekt § 13:

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-5 styremedlemmer og 1-3 vararepresentanter. Valgkomite består av 2 medlemmer, eventuelt med bistand fra vararepresentant.

3. Valg av styreleder

Nåværende styremedlem Ulrik Thue stiller som kandidat til styreleder.

Forslag til vedtak: Ulrik Thue velges som styreleder.

4. Valg av styremedlem

Styret ønsker flere styremedlemmer og oppfordrer derfor beboere til å melde interesse. Dersom du ønsker å tre inn som styremedlem ber vi deg om å kommentere dette under høringsperioden. Eventuelle kandidater vil bli lagt til før avtemningsperioden.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak, kandidater angis.

Med vennlig hilsen
Åbakken Borettslag AL
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL onsdag 18.06.2025 kl. 15:00 - Møtested på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

Styrelder Laila Derraz ble valg som møteleder

ABBL representant v/ forretningsfører Henriette Olsen Kaale ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Henriette Olsen Kaale ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Henriette Olsen Kaale

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Line Norman Jernæs

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10

- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Vedtektsendring

Forslag til endring av vedtektene § 13 Styre

Det foreslås å endre vedtektene slik at obligatorisk antall styremedlemmer reduseres. Dette for å gjøre rekruttering til styret enklere.

Opprinnelig tekst:

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 3 vararepresentanter. Valgkomite består av 2 medlemmer, eventuelt med bistand fra vararepresentant.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:

Forslag til endring av vedtekt § 13:

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-5 styremedlemmer og 1-3 vararepresentanter. Valgkomite består av 2 medlemmer, eventuelt med bistand fra vararepresentant.

3. Valg av styreleder

Nåværende styremedlem Ulrik Thue stiller som kandidat til styreleder.

Valg av styreleder for STYRET

- Ulrik Thue - 9 stemmer

Vedtak:

Ulrik Thue velges som styreleder for 2 år.

4. Valg av styremedlem

Styret ønsker flere styremedlemmer og oppfordrer derfor beboere til å melde interesse. Dersom du ønsker å tre inn som styremedlem ber vi deg om å kommentere dette under høringsperioden. Eventuelle kandidater vil bli lagt til før avtemningsperioden.

Valg av styremedlem for STYRET

- Ulf Christian Carlsen - 8 stemmer

Vedtak:

Ulf Christian Carlsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Åbakken Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Henriette Olsen Kaale (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Line Norman Jernæs (sign.)	23.06.2025

Åbakken Borettslag AL



Ordinær generalforsamling | 2025

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 Åbakken Borettslag AL

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.

Åbakken Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Tid: tirsdag 13.05.2025 kl. 17:30
Sted: Emma Hjorth Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 38.000,- til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2025

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

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Laila Derraz
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Line Norman Jernæs
Styremedlem, Marte Sneeggen
Varamedlem, Odd-Erik Simonsen
Varamedlem, Bishnu Maya Adhikari
Varamedlem, Janne Catrine Bråten

7.1 Valg av styreleder

Laila Derraz, på valg

Forslag til vedtak: -

7.2 Valg av styremedlemmer

Marte Sneeggen, på valg

Forslag til vedtak: Ulrik Thue velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer:

Janne Bråten, på valg

Odd-Erik Simonsen, på valg

Bishnu Maya Bibhu, på valg

Forslag til vedtak: Juni Ravn velges for 1 år.

-

-

7.4 Valg av Valgkomité

Det skal velges to medlemmer i valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Hilde Waade velges inn som nytt medlem

-

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

Med vennlig hilsen
Åbakken Borettslag AL
Styret

Åbakken Borettslag AL

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Laila Derraz, Åbakken 6
Styremedlem, Mehdi Shariat, Åbakken 11 A
Styremedlem, Line Norman Jernæs, Åbakken 1
Styremedlem, Marte Sneeggen, Åbakken 2
Varamedlem, Odd-Erik Simonsen, Åbakken 7
Varamedlem, Bishnu Maya Adhikari, Åbakken 9 A
Varamedlem, Janne Catrine Bråten, Strømsveien 49

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 39 andeler. Selskapets navn er Åbakken Borettslag AL med org.nr.: 854466402 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428975

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Åbakken Borettslag AL bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 110.525,-.

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

Det er brukt mindre på vedlikehold enn budsjettert.

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 - årsmelding

Årsmelding fra styret:

Styret ønsker å takke alle andelseiere for tilliten det siste året, og vi vil spesielt rette en stor takk til styrets medlemmer for den betydelige innsatsen de har lagt ned. Det har vært et år preget av høy aktivitet, mange møter og grundig arbeid med viktige saker for borettslaget.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

-Vedlikehold: Det er gjennomført flere befaringer og en grundig gjennomgang av borettslagets vedlikeholdsbehov. Dette har resultert i en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne har vi gjennomgått med fagfolk, slik at vi kan best mulig lage en god prioritering. Det er dessverre mye vedlikehold og store prosjekter som må tas tak i, slik som skifte av tak, rens av rør, bytte takrenner m.m

-Økonomi: Det har vært betydelig fokus på økonomistyring, og vi har arbeidet aktivt med refinansiering for å sikre best mulig vilkår for borettslaget. Vi venter på svar fra ulike banker.

Vi gjør vårt aller ytterste for å jobbe med de midlene vi har, men vi må også være tydelig på at vi ikke er i den beste økonomiske situasjonen, med tanke på alt arbeid som må gjøres. Dette vil ABBL gå nærmere inn på under selve møtet.

-Elbil-lading: Det er jobbet med planlegging og fremtidig tilrettelegging for elbil-ladestasjoner. Det har blitt satt opp to ladestasjoner på innerste garasjerekke.

-Dugnad og fellesskap: Vi har planlagt dugnadsaktiviteter for å styrke fellesskapet og bidra til vedlikehold av fellesområdene. Vi har prøvd å bytte dag, ha flere dager og ha lister med oppgaver for å se om dette gjorde det lettere for folk å bli med.

Det er fortsatt dessverre noe utfordrende å få et godt oppmøte. Kom gjerne med forslag til styret hvis noen sitter på ideer om hvordan dette kan løses.

Vi ønsker også å forbedre fellesarealer. Her tenker vi at det kan være fint å opprette en egen lavterskel arbeidsgruppe med fokus på fellesarealet. Gi gjerne beskjed hvis du vil sitte i en slik arbeidsgruppe.

-HMS: En omfattende HMS-plan er utarbeidet for å ivareta sikkerhet og trivsel i borettslaget.

-Digitalisering: Styrearbeidet er nå i større grad digitalisert, og vi har tatt i bruk den digitale beboerportalen mer aktivt. Vi oppfordrer alle andelseiere til å benytte denne jevnlig for informasjon og kommunikasjon.

-EL-sikkerhet: Det er gjennomført el-tilsyn og en kartlegging av strømforbruk og anlegg. Her jobber vi med å finne bedre løsninger da vi har et relativt høyt forbruk av felles strøm.

Minner om at det ikke er lov å bruke felles uttak for lading av EL-bil og EL-sykkel.

-Regelverk: Vedtekter og husordensregler er gjennomgått og vurdert for oppdatering.

Minner om at langtidsleie må meldes inn med kontaktinformasjon til leietager. Dette kan gjøres i portalen eller via e-post til styret. Videre informasjon om utleie (kort og lang)er sendt ut på e-post 11.02.24.

Minner om at alle må følge regler og vedtekter.

Er noe uklart, ta kontakt med styret.

-Styremøter og kommunikasjon: Styret avholder faste styremøter den første søndagen i hver måned. I tillegg benytter vi en felles Signal-chatgruppe for løpende diskusjoner og koordinering, noe som har effektivisert arbeidet og styrket samarbeidet i styret.

-Ny forretningsfører: I løpet av året har vi igjen fått byttet forretningsfører.

Å være styremedlem i et borettslag har til tider føltes som en fulltidsjobb, men innsatsen, engasjementet og samarbeidet har vært svært imponerende. Vi er stolte av hva vi har fått til, og ser frem til videre samarbeid sammen med beboerne.

Styret i Åbakken Borettslag AL

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Åbakken Borettslag AL, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 726 956	1 567 188	1 726 950	1 869 133
Annen driftsinntekt	2	5 600	105 600	6 000	45 000
Sum inntekter		1 732 556	1 672 788	1 732 950	1 914 133
Kostnader					
Lønnskostnad	3	43 358	38 224	43 000	43 500
Kostnad lokaler	4	564 850	586 592	606 000	560 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	10 684	4 726	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	45 810	62 763	170 000	100 000
Annen driftskostnad	7	430 402	411 388	429 000	446 500
Sum kostnader		1 095 104	1 103 693	1 248 000	1 150 000
Resultat før finansielle poster		637 452	569 095	484 950	764 133
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	36 164	20 749	20 000	0
Finanskostnad	9	563 091	478 020	575 000	526 979
Sum finansielle poster		-526 927	-457 271	-555 000	-526 979
Årsresultat		110 525	111 824	-70 050	237 154

Balanse Åbakken Borettslag AL, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		7 929 102	7 929 102
Sum varige driftsmidler		7 929 102	7 929 102
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		7 929 402	7 929 402
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		23 084	107 744
Andre fordringer	10	140 010	127 694
Sum fordringer		163 094	235 438
Bankinnskudd, kasse o.l	11	839 362	916 020
Sum omløpsmidler		1 002 456	1 151 458
Sum eiendeler		8 931 858	9 080 860

Balanse Åbakken Borettslag AL, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	1 950	1 950
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-642 993	-753 518
Sum egenkapital		-641 043	-751 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	9 143 855	9 444 043
Øvrig langsiktig gjeld	15	166 000	166 000
Sum langsiktig gjeld		9 309 855	9 610 043
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		195 989	141 035
Forskudd innbetalinger		37 102	51 359
Annen kortsiktig gjeld	16	29 955	29 991
Sum kortsiktig gjeld		263 046	222 385
Sum gjeld		9 572 901	9 832 428
Sum egenkapital og gjeld		8 931 858	9 080 860

Åbakken Borettslag AL

Sted:_____, dato:_____

Laila Derraz
Styreleder

Marte Sneeggen
Styremedlem

Mehdi Shariat
Styremedlem

Line Norman Jernæs
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	846 936	846 936	846 950	989 133
Avdrag ordinære lån	305 028	445 644	305 000	305 000
Renter ordinære lån	574 992	274 608	575 000	575 000
Sum	**1 726 956**	**1 567 188**	**1 726 950**	**1 869 133**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	100 000	0	0
Garasjeinntekter	5 600	5 600	6 000	45 000
Sum	**5 600**	**105 600**	**6 000**	**45 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	38 000	33 500	38 000	38 000
Arbeidsgiveravgift	5 358	4 724	5 000	5 500
Sum	**43 358**	**38 224**	**43 000**	**43 500**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 000	1 690	2 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	374 114	387 801	405 000	376 000
Vaktmestertjenester	0	39 938	40 000	0
Lys, varme, energi	98 536	93 070	93 000	93 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	20 635	0	1 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	70 565	64 094	65 000	65 000
Sum	**564 850**	**586 592**	**606 000**	**560 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	8 899	4 726	0	0
Driftsmateriale	1 785	0	0	0
Sum	**10 684**	**4 726**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 548	37 137	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	262	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	25 626	170 000	100 000
Sum	**45 810**	**62 763**	**170 000**	**100 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	112 519	106 908	112 000	115 000
Annen fremmed tjeneste	0	-501	0	0
Kontorrekvisita	95	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 685	2 363	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	178 932	170 352	175 000	180 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	380	500	500
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	127 695	121 382	122 000	140 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	579	7 603	10 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	5 497	0	3 000	5 000
Sum	**430 402**	**411 388**	**429 000**	**446 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	14 186	-43	0	0
Renter plasseringskonto	21 978	20 792	20 000	0
Sum	**36 164**	**20 749**	**20 000**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	563 091	478 020	575 000	526 979
Sum	**563 091**	**478 020**	**575 000**	**526 979**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	140 010	127 694
Sum	**140 010**	**127 694**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	287 892	386 221
Sparekonto Boligbanken	551 470	529 799
Sum	**839 362**	**916 020**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**1 950**	**1 950**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-753 518	-865 343
Fra årets resultat	110 525	111 824
Sum annen egenkapital	-642 993	-753 518
Sum egenkapital	-641 043	-751 568

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 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	9 143 855	9 444 043
Sum	**9 143 855**	**9 444 043**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr 925.873.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Kjøp av tomt, refinansiering rørlån
Lånenummer:	**94907040520**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.85 %
Beregnet innfridd:	15.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 444 043
Avdrag i perioden:	300 188
Lånesaldo 31.12:	**9 143 855**
Saldo 5 år frem i tid:	7 318 820

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907040520	9	306 057	2 754 513
	30	212 978	6 389 340

Note 15 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	166 000	166 000
Sum	**166 000**	**166 000**

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Rettsgebyr	5 133	5 133
Påløpte renter	24 822	24 858
Sum	**29 955**	**29 991**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	929 072	1 207 602
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	110 525	111 824
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-300 188	-390 354
Årets endring disponible midler	-189 663	-278 530
Disponible midler UB	739 410	929 072

Resultat og balanse med noter for Åbakken Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åbakken Borettslag AL

Styreleder	Laila Derraz (sign.)	19.04.2025
Styremedlem	Line Norman Jernæs (sign.)	19.04.2025
Styremedlem	Marte Sneeggen (sign.)	17.04.2025
Styremedlem	Mehdi Shariat (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Åbakken Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åbakken Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: EP0ZN-SNKJW-JW61M-1HMX3-A83JT-PW3JZ

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EP0ZN-SNKJW-JW61M-1HMX3-A83JT-PW3JZ

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-30 15:26:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EP0ZN-SNKJW-JW61M-1HMX3-A83JT-PW3JZ

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL tirsdag 13.05.2025 kl. 17:30 - Emma Hjorth Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Henriette Olsen Kaale v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 7 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 7 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen og Henriette Olsen Kaale.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mehdi Shaariat

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Ble godkjent.

6. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder
Laila Derraz, på valg.

Vedtak:
Laila Derraz, ble gjenvalgt for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer
Marte Sneeggen, på valg

Vedtak:
Ulrik Thue, ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges 3 varamedlemmer:

Janne Bråten, på valg

Odd-Erik Simonsen, på valg

Bishnu Maya Bibhu, på valg

Vedtak:
Juni Ravn velges ble valgt for 1 år.

Odd-Erik Simonsen ble valgt for 1 år.

Bishnu Maya Bibhu ble valgt for 1 år.

7.4 Valg av Valgkomité
Det skal velges to medlemmer i valgkomitéen.

Vedtak:

Hilde Waade valgt for 2 år.

Anne-Kari Melby valgt for 1 år.

Protokoll for Åbakken Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Mehdi Shariat (sign.)	14.05.2025

Åbakken Borettslag AL



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 Åbakken Borettslag AL

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.

Åbakken Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL

Tid: mandag 15.06.2026 kl. 18:00
Sted: Galleriet ved siden av Emma Kafe

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Til stede var .... seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert .... fullmakt, totalt .... stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier 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 frafaller godtgjørelsen for inneværende periode for å dekke

løpende utgifter.

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 Åbakken Borettslag AL. Åbakken Borettslag AL 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.

Åbakken Borettslag AL 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.

6.2 Status for prosjekt takrenovering

Styret har startet prosessen med refinansiering og fått tilbud fra tre banker.
Styret har vurdert den informasjon vi har samlet så langt om takrenovasjon, og vurderer at det er hensiktsmessig med hel eller delvis ekstern prosjektstøtte.
Det blir nå opp til det neste styret å følge opp prosessen og bestemme videre arbeidsform.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.3 Arbeidsgrupper

Styret foreslår at det etableres følgende arbeidsgrupper og oppfordrer alle til å melde interesse for minst en gruppe frem mot årsmøtet.

Hensikten med dette er å fordele arbeidet oss imellom, for å frigjøre tid for styret til nødvendige oppgaver og ikke minst å gi alle eierskap til borettslaget vårt.

Vedlagt oppgaver til arbeidsgrupper.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Saker fra beboere

7.1 Behov for oppdatering av husordensregler - sak fra Line Norman Jernæs

Vedlagt forslag til nye husordensregler, skrevet med rødt.

Forslag til vedtak: Forslag til nye husordensregler vedtas.

7.2 Behov for oppdatering av vedtekter - sak fra Line Norman Jernæs

Vedlagt forslag til nye vedtekter, skrevet med rødt.

Forslag til vedtak: Forslag til nye vedtekter vedtas.

8. Budsjettforslag for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ulrik Thue
Styremedlem, Ulf Christian Carlsen
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Line Norman Jernæs
Varamedlem, Juni Linnea Heedman Ravn
Varamedlem, Odd-Erik Simonsen
Varamedlem, Bishnu Maya Adhikari

9.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Ulrik Moen Thue ikke på valg. På valg i 2028.

9.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Ulf Christian Karlsen ikke på valg. På valg i 2028.

Mehdi Shariat tar gjenvalg for to år.

Per Kristen Andenæs tar valg for to år.

Tonje Lund tar valg for to år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Chanett Marie Bergan tar valg som varamedlem for ett år.

Lars Krogstad tar valg som varamedlem for ett år.

Kristine Tollefsen tar valg som varamedlem for ett år.

9.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Hilde Waade ikke på valg.

Anne Karin Melbye tar gjenvalg for to år.

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

Med vennlig hilsen
Åbakken Borettslag AL
Styret

Åbakken Borettslag AL

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 23.06.2026 har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ulrik Thue, Åbakken 5 A
Styremedlem, Ulf Christian Carlsen, Kvanneidveien 15
Styremedlem, Mehdi Shariat, Åbakken 11 A
Styremedlem, Line Norman Jernæs, Åbakken 1
Varamedlem, Juni Linnea Heedman Ravn, Åbakken 6
Varamedlem, Odd-Erik Simonsen, Åbakken 7
Varamedlem, Bishnu Maya Adhikari, Åbakken 9 A

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 39 andeler. Selskapets navn er Åbakken Borettslag AL med org.nr.: 854466402 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428975

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,-.

Neste styre oppfordres til å vurdere økning av egenandelen.

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

HMS/Internkontroll

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

Åbakken har egen HMS-håndbok.

HMS - aktivitetene er lagt inn i årshjulet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et lite overskudd.

Generelt var inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det ble valgt nytt styre på ekstraordinær generalforsamling den 23.06.2025 da styreleder trakk seg kort tid etter ordinær generalforsamling.

Styret har hatt 1-2 møter i måneden i perioden.

Hovedsaker i perioden har vært vedlikeholdsetterslepet og hvordan det kan tas inn med dagens økonomi. Det er blant annet søkt om avdragsfrihet for 2 år for å skape et økonomisk pusterom.

Styret har også behandlet saker og fulgt forhold for eksempel hva gjelder flere tilfeller av skade/forsikring, hensetting av hengere, nabokonflikter og andre løpende forhold.

Styret har vedtatt retningslinjer for naboklager, disse ligger tilgjengelig på oppslagstavlen.

Flere saker er satt på hold av kapasitetsårsaker.

Styret er i gang med prosess med refinansiering og planlegging av takrehabilitering og øvrige vedlikeholdsbehov, dette arbeidet overføres til neste styre.

På våren ble det avholdt et andelseiermøte med tema økonomisk status, vedlikeholdsbehov, egeninnsats og veien fremover.

Styret håper at innsatsgruppene kommer i gang etter årsmøtet.

Styret vil takke alle i borettslaget for innsats og samarbeid i denne perioden.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Nødvendig vedlikehold ble gjort ved nr. 5b og verandaene i nr. 1. Utover dette var det kun mindre vedlikehold som ble gjort.

Styret vil takke alle som bidro til at vi nå har malt ALLE garasjer!

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Viser til referat fra andelseiermøtet - på oppslagstavlen.

Kommende 5-års periode

Det er nødvendig med rehabilitering av tak.

Det er også nødvendig å prioritere enkelte forbyggende tiltak, som kamerakontroll rør og lignende

Styret i Åbakken Borettslag AL

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

Resultatregnskap Åbakken Borettslag AL, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 869 153	1 726 956	1 869 133	1 929 279
Annen driftsinntekt	2	40 464	5 600	45 000	44 000
Sum inntekter		1 909 617	1 732 556	1 914 133	1 973 279
Kostnader					
Lønnskostnad	3	43 358	43 358	43 500	45 640
Kostnad lokaler	4	630 367	564 850	560 000	808 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	31 545	10 684	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6	420 680	45 810	100 000	0
Annen driftskostnad	7	432 453	430 402	446 500	510 369
Sum kostnader		1 558 402	1 095 104	1 150 000	1 414 009
Resultat før finansielle poster		351 215	637 452	764 133	559 270
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	18 958	36 164	0	0
Finanskostnad	9	530 991	563 091	526 979	502 663
Sum finansielle poster		-512 033	-526 927	-526 979	-502 663
Årsresultat		-160 818	110 525	237 154	56 607

Balanse Åbakken Borettslag AL, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	10	7 929 102	7 929 102
Sum varige driftsmidler		7 929 102	7 929 102
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		7 929 402	7 929 402
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		3 420	23 084
Andre fordringer	11	0	140 010
Sum fordringer		3 420	163 094
Bankinnskudd, kasse o.l	12	407 209	839 362
Sum omløpsmidler		410 629	1 002 456
Sum eiendeler		8 340 031	8 931 858

Balanse Åbakken Borettslag AL, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	13	1 950	1 950
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-803 811	-642 993
Sum egenkapital		-801 861	-641 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	8 822 404	9 143 855
Øvrig langsiktig gjeld	16	166 000	166 000
Sum langsiktig gjeld		8 988 404	9 309 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 185	195 989
Forskudd innbetalinger		24 364	37 102
Annen kortsiktig gjeld	17	27 939	29 955
Sum kortsiktig gjeld		153 488	263 046
Sum gjeld		9 141 892	9 572 901
Sum egenkapital og gjeld		8 340 031	8 931 858

Åbakken Borettslag AL

Sted:_____, dato:_____

Ulrik Thue Styreleder	Ulf Christian Carlsen Styremedlem	Mehdi Shariat Styremedlem

Line Norman Jernæs
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	989 133	846 936	989 133	1 075 946
Avdrag ordinære lån	305 028	305 028	305 000	338 333
Renter ordinære lån	574 992	574 992	575 000	515 000
Sum	**1 869 153**	**1 726 956**	**1 869 133**	**1 929 279**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	38 600	5 600	45 000	39 000
Strøm el-bil	1 864	0	0	5 000
Sum	**40 464**	**5 600**	**45 000**	**44 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	38 000	38 000	38 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358	5 500	5 640
Sum	**43 358**	**43 358**	**43 500**	**45 640**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	500	1 000	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	430 291	374 114	376 000	472 000
Lys, varme, energi	87 608	98 536	93 000	85 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	13 265	20 635	25 000	150 000
Sommer- og vinterkostnader	98 703	70 565	65 000	100 000
Sum	**630 367**	**564 850**	**560 000**	**808 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	29 662	8 899	0	50 000
Driftsmateriale	1 882	1 785	0	0
Sum	**31 545**	**10 684**	**0**	**50 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	370 680	45 548	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	50 000	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	262	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum	**420 680**	**45 810**	**100 000**	**0**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	116 804	112 519	115 000	125 000
Kontorrekvisita	0	95	0	0
Elektronisk kommunikasjon	56	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 749	2 685	3 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	166 881	178 932	180 000	170 000
Gave, blomster	465	0	500	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	140 011	127 695	140 000	205 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	312	579	0	0
Bank og kortgebyrer	2 790	2 400	2 500	3 000
Andre gebyrer	113	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 772	5 497	5 000	2 369
Sum	**432 453**	**430 402**	**446 500**	**510 369**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	3 827	14 186	0	0
Renter plasseringskonto	15 131	21 978	0	0

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 8 - Finansinntekt

Sum	**18 958**	**36 164**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	530 991	563 091	526 979	502 663
Sum	**530 991**	**563 091**	**526 979**	**502 663**

Note 10 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Bygninger, Byggeår 1954	925 873	925 873
Tomt, anskaffet 2016	7 003 229	7 003 229
Sum	7 929 102	7 929 102

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	0	140 010
Sum	**0**	**140 010**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	140 756	287 892
Sparekonto Boligbanken	266 453	551 470
Sum	**407 209**	**839 362**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**1 950**	**1 950**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-642 993	-753 518
Fra årets resultat	-160 818	110 525
Sum annen egenkapital	-803 811	-642 993
Sum egenkapital	-801 861	-641 043

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	8 822 404	9 143 855
Sum	**8 822 404**	**9 143 855**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr 925.873.

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Kjøp av tomt, refinansiering rørlån
Lånenummer:	**94907040520**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	15.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 143 855
Avdrag i perioden:	321 451
Lånesaldo 31.12:	**8 822 404**
Saldo 5 år frem i tid:	6 894 729

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907040520	9	295 298	2 657 682
	30	205 491	6 164 730

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	166 000	166 000
Sum	**166 000**	**166 000**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Rettsgebyr	5 133	5 133
Påløpte renter	22 806	24 822
Sum	**27 939**	**29 955**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	739 410	929 072
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-160 818	110 525
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-321 451	-300 188
Årets endring disponible midler	-482 269	-189 663
Disponible midler UB	257 141	739 410

Resultat og balanse med noter for Åbakken Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åbakken Borettslag AL

Styreleder	Ulrik Thue (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Line Norman Jernæs (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Ulf Christian Carlsen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Mehdi Shariat (sign.)	14.04.2026

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 Åbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åbakken Borettslag 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.

Penneo document key: 7PH66-ANQ83-06HX8-UO2X4-7Z1KC-MNZX6

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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: 7PH66-ANQ83-06HX8-UO2X4-7Z1KC-MNZX6

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
2026-04-22 08:59:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7PH66-ANQ83-06HX8-UO2X4-7Z1KC-MNZX6

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.

Styret foreslår ønsker at alle melder seg til en av følgende arbeidsgrupper og oppfordrer alle til å melde interesse for minst en gruppe frem mot årsmøtet.

Mål: fordele arbeidet i veien og gi alle eierskap til borettslaget vårt 😊 .

Frigjøre tid for styret til nødvendige oppgaver

Gruppe	**arbeidsområde**	**Medlemmer**
Velkomstgruppe (Styret foreslår at valgkomiteen, supplert med noen fler- danner denne gruppen)	ønsker nye andelseiere velkommen og informere om vedtekter, ordensregler og lignede	Hilde nr 8 Anne Karin nr 2 Laila nr 6 + fler?
Dugnadskomite (styret foreslår at denne består av varamedlemmene til styret)	ansvar for å planlegge og organisere dugnaden	Chanett nr 6 Lars nr 4 Kristine nr 3b + fler?
HMS-gruppen (Line har meldt seg frivillig til å starte opp gruppen)	Praktisk oppfølging av HMS håndboken (i samarbeid med HMS-ansvarlig i styret)	Line nr 1 + fler
Serveringsgruppe	ansvar for mat etc i pausen på dugnaden, årsmøtet og andre sammenkomster	Maya nr 9 a Vlasta nr 1 (bake kake) + fler
Vei og renovasjonsgruppe	ansvar for å melde inn feil til kommunen ved manglende søppeltømming etc., informere andelseierne om rett sortering, sette ut brøytestikker og ta dem inn etc.	Gunnar nr 10
Utegruppe (skog og hage etc)	holde oppsyn med de delene av eiendommen som ikke faller naturlig til husene, melde inn hva som bør tas på dugnad, og hva som ikke er trygt å utføre selv etc	Odd Erik nr. 7 (skog) + fler
Teknisk gruppe	Utføre reparasjoner og lignende som det er mulig å løse «selv»	Milan nr 12? Ulrik i nr 2 + fler?

Jeg har gått gjennom dagens husordensregler og foreslår noen oppdateringer. Håper generalforsamlingen stemmer for endringene. Mvh Line Norman Jernæs

Endringsforslag husordensregler

Forslag 1: stryk punkt 10, dekkes av vedtektenes § 6

~~*10. Det påligger den enkelte beboer å sørge for nødvendig innvendig vedlikehold av vinduene. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Dersom vinduer er i så dårlig forfatning at de ikke kan restaureres, men må skiftes ut, bekostes det av borettslaget. Styret avgjør ved hjelp av rådgiver når utskifting er nødvendig.*~~

Stryk hele punkt 10 – det dekkes av vedtektenes regler om vedlikeholdsplikt

Oppdater punktrekkefølgen tilsvarende

Forslag 2: oppdatere hele punkt 12, dele det i to og oppdatere

12. Parkering og borttauing av biler.

~~Det er lov å parkere på de tre opparbeidede parkeringsplassene i borettslaget. Det er kun registrerte biler som kan hensettes på borettslagets p-plasser og kun for en tidsbegrenset periode avtalt med styret.~~

~~Parkering utenfor husene er forbudt. Unntaket er Åbakken 3, 5, 8 og 10 som hver har en opparbeidet og godkjent parkeringsplass.~~

~~Det er ingen reserverte plasser for parkering i borettslaget, men ved behov, f. eks. i forbindelse med sykdom, kan man søke styret om å få disponere en spesiell plass. Denne må i så fall merkes av vedkommende selv for å hindre andre i å bruke plassen.~~

~~Parkering/hensetting av uregistrerte kjøretøy på lagets parkeringsplasser, er ikke tillatt og vil medføre borttauing for eiers regning og risiko dersom bilen ikke er flyttet innen 14 dager etter at borettslaget skriftlig har oppfordret eieren om å gjøre dette.~~

~~Feilparkerte biler med nummerskilter fjernes dersom de står i veien for snøbrøyting eller avfallstømming.~~

Nytt punkt (punkt 11 hvis strykningsforslaget over vedtas, hvis ikke punkt 12)

11. Parkering

Det er lov å parkere på de opparbeidede parkeringsplassene i borettslaget, inkludert de opparbeidede og godkjente plassene utenfor husene. Annen parkering utenfor husene er ikke tillatt.

Av- og pålessing utenfor husene er tillatt, forutsatt at kjøretøyet ikke hindrer ferdsel, utrykningskjøretøy, renovasjon, snøbrøyting eller annen nødvendig adkomst. Kjøretøy skal flyttes umiddelbart etter avsluttet av- eller pålessing.

Det er ingen reserverte plasser for parkering i borettslaget, men ved behov, f. eks. i forbindelse med sykdom, kan man søke styret om å få disponere en egnet plass. Denne må i så fall merkes av vedkommende selv for å hindre andre i å bruke plassen. Styrets vedtak skal fastsette en tidsbegrensning.

Nytt punkt (punkt 12 hvis strykningsforslaget over vedtas, hvis ikke punkt 13)

12. Tilhengere og uregistrerte kjøretøy

Tilhengere og uregistrerte kjøretøy kan kun stå på borettslagets parkeringsplasser etter godkjenning av skriftlig søknad. Styrets vedtak skal fastsette en tidsbegrensning.

Feilparkering, og hensetting av hengere og uregistrerte kjøretøy uten godkjenning fra styret, på lagets parkeringsplasser, er ikke tillatt og vil medføre borttauing for eiers regning og risiko, dersom bilen ikke er flyttet innen 14 dager etter at borettslaget skriftlig har oppfordret eieren om å gjøre dette.

Jeg har gått gjennom dagens vedtekter og foreslår noen oppdateringer. Noen forenklinger, noen presiseringer og noen endringer i tråd med dagens lovgiving. Håper generalforsamlingen stemmer for endringene. Mvh Line Norman Jernæs

Endringsforslag vedtekter

Strykningsforslag: ~~eksempel~~

Tilleggstekst: eksempel

Øvrig tekst er som i dagens vedtekter.

Forslag 1: Forenkle prosessen ved overdragelse av bruksrett til garasje

§ 4a. Garasjer

16 andeler har eksklusiv bruksrett til garasje. Disse er andel nr. 2, 5, 7, 10, 15, 16, 17, 25, 27, 28, 29, 32, 35, 36, 37 og 38.

Bruksretten ~~kan kun overdras sammen med andelen/kan selges til andre andelseiere, men da som sak på Generalforsamlingen~~ overdras sammen med andelen. Bruksretten til garasje kan overdras til fra en andelseier til en annen andelseier i borettslaget, men kun etter skriftlig søknad til styret. Vedtektene oppdateres tilsvarende på neste ordinære generalforsamling.

[ingen flere endringer foreslås i § 4a]

Forslag 2: Presisering reglene om utleie og oppdatere vedtektene i tråd med borettslagslova § 5-4

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Etter skriftlig søknad og ~~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:

a. andelseieren er en juridisk person, eller

b. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

c. 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

d. 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.

Uavhengig av bestemmelsene over kan andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret, når andelseieren selv bor i boligen jf. Borettslagslova § 5-4. Slik bruksoverlating krever ikke godkjenning fra styret.

Andelseieren er ansvarlig for at brukeren følger borettslagets vedtekter, ordensregler og øvrige regler. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere, og må ikke få karakter av næringsvirksomhet eller være i strid med borettslagets formål som boligfellesskap.

Forslag 3: Oppdatere reglene om utlysning av forkjøpsrett i tråd med dagens samfunn

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal ~~kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv~~ kunngjøres på borettslagets elektroniske oppslagstavle og som e-post. Andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, blir informert etter avtale med styret.

[ingen flere endringer foreslås i § 11]

Forslag 4: Oppdatere vedtektene i tråd med borettslagslova § 7-4

§ 16. Generalforsamlingen

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

Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte, digitalt møte eller en kombinasjon jf. Borettslagslovens § 7-4. Generalforsamlingen skal likevel gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det innen den frist styret har satt. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, skal styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og for systemer som sikrer at deltakelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte.

[ingen flere endringer foreslås i § 16]

Forslag 5 Mer presis formulering om saker til generalforsamling

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

a. Konstituering.

b. Informasjon fra styret.

c. ~~Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.~~
Godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsmelding, herunder disponering av overskudd eller dekning av tap.

d. Spørsmål om ansvarsfrihet.

e. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.

f. Eventuell godtgjørelse til styret.

g. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Forslag 6: Mer presis formulering om revisor

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være ~~statsautorisert eller registrert revisor~~ statsautorisert revisor eller godkjent revisjonsselskap og velges av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

Forslag 7: Stryke utdatert formulering i § om pant

§ 22. Pant

~~Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:~~

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.

Forslag 8: Henvisning til riktig utgave av borettslagslova

§ 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~~ lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 og annen relevant lovgivning.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åbakken Borettslag AL mandag 15.06.2026 kl. 18:00 - Galleriet ved siden av Emma Kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 11 andelseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 11 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Line Norman Jernæs

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret frafaller godtgjørelsen for inneværende periode for å dekke løpende utgifter.

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.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Åbakken Borettslag AL. Åbakken Borettslag AL 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.

Åbakken Borettslag AL 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.

6.2 Status for prosjekt takrenovering

Styret har startet prosessen med refinansiering og fått tilbud fra tre banker.
Styret har vurdert den informasjon vi har samlet så langt om takrenovasjon, og vurderer at det er hensiktsmessig med hel eller delvis ekstern prosjektstøtte.
Det blir nå opp til det neste styret å følge opp prosessen og bestemme videre arbeidsform.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.3 Arbeidsgrupper

Styret foreslår at det etableres følgende arbeidsgrupper og oppfordrer alle til å melde interesse for minst en gruppe frem mot årsmøtet.

Hensikten med dette er å fordele arbeidet oss imellom, for å frigjøre tid for styret til nødvendige oppgaver og ikke minst å gi alle eierskap til borettslaget vårt.

Vedlagt oppgaver til arbeidsgrupper.

Vedtak:
Tas til orientering.

7. Saker fra beboere

7.1 Behov for oppdatering av husordensregler - sak fra Line Norman Jernæs

Vedlagt forslag til nye husordensregler, skrevet med rødt.

Vedtak:
Forslag til nye husordensregler ble vedtatt med 10 stemmer for, 1 stemme blankt.

7.2 Behov for oppdatering av vedtekter - sak fra Line Norman Jernæs

Vedlagt forslag til nye vedtekter, skrevet med rødt.

Følgende setning ble også tatt inn under vedtektene:
Styret melder om overføring av bruksrett til ABBL, som forestår den formelle overføringen av andelen samt justering av husleien.

Vedtak:
Forslag til nye vedtekter ble vedtatt med 10 stemmer for, 1 stemme blankt.

8. Budsjettforslag for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ulrik Moen Thue ikke på valg. På valg i 2027.

9.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Ulf Christian Karlsen ikke på valg. På valg i 2027.

Mehdi Shariat ble gjenvalgt for to år. På valg i 2028.

Per Kristen Andenæs ble valgt for to år. På valg i 2028.

Tonje Lund ble valgt for to år. På valg i 2028.

9.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Chanett Marie Bergan ble valgt som varamedlem for ett år.

Lars Krogstad ble valgt som varamedlem for ett år.

Kristine Tollefsen ble valgt som varamedlem for ett år.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hilde Waade ikke på valg.

Anne Karin Melbye ble gjenvalgt for to år.

Protokoll for Åbakken Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	18.06.2026
Protokollvitne	Line Norman Jernæs (sign.)	18.06.2026

Boligopplysninger:

Åbakken Borettslag AL		**Vår ref.:**	75/15
Åbakken 6		**Type:**	Frittstående borettslag
1336 SANDVIKA		**Eiere:**	Juni Linnea Heedman Ravn
Organisasjonsnr:	854 466 402	**Andelsnr:**	15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 963**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 117
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	976
	AVDRAG LÅN	670
Tilleggsytelser:	Driftsutgifter garasje	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	204 190	Gjeld siste årsoppg.:	205 485
Klient ajourf. lån:	8 766 583	Klient gj. s. årsoppg.:	8 822 403

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907040520, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 24.09.2026: 8 766 583

Andel av saldo: 204 191

Første termin/første avdrag: 15.01.2017 (siste termin 15.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ulrik Thue
Adresse:	Åbakken 5 A
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	aabakken.styret@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

OBS! Frittstående borettslag, andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt styret.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	205 485	Andre inntekter:	442
Annen formue:	6 520	Utgifter:	12 367		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	47/30
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Åbakken Borettslag AL	**Vår ref.:**	75/15
Åbakken 6	**Type:**	Frittstående borettslag
1336 SANDVIKA	**Eiere:**	Juni Linnea Heedman Ravn
Organisasjonsnr: 854 466 402		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428975

Bærum kommune

Utskriftsdato: 24.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åbakken 6, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Åbakken Borettslag	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 47/30		
Utskriftsdato	24.09.2026	**Antall datasett**	6

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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Grini	3201	129679-1	E-ARK	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/129679)

Lokaliteter

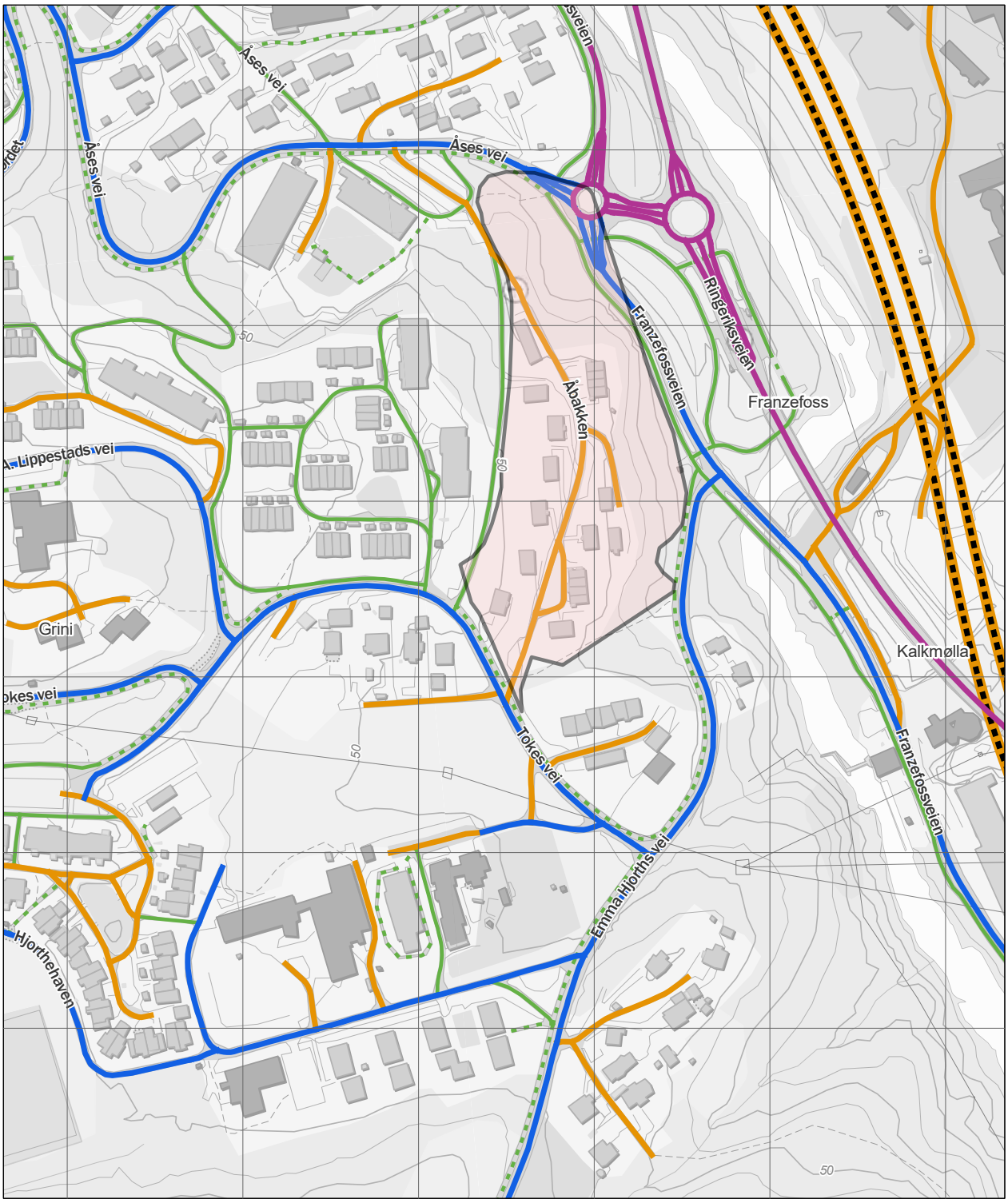
Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Grini	3201	129679-1	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/129679)

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/30/0/0
Adresse: Åbakken 6, 1336 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/30
Adresse: Åbakken 6
Dato: 24.09.2026
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

VAledninger

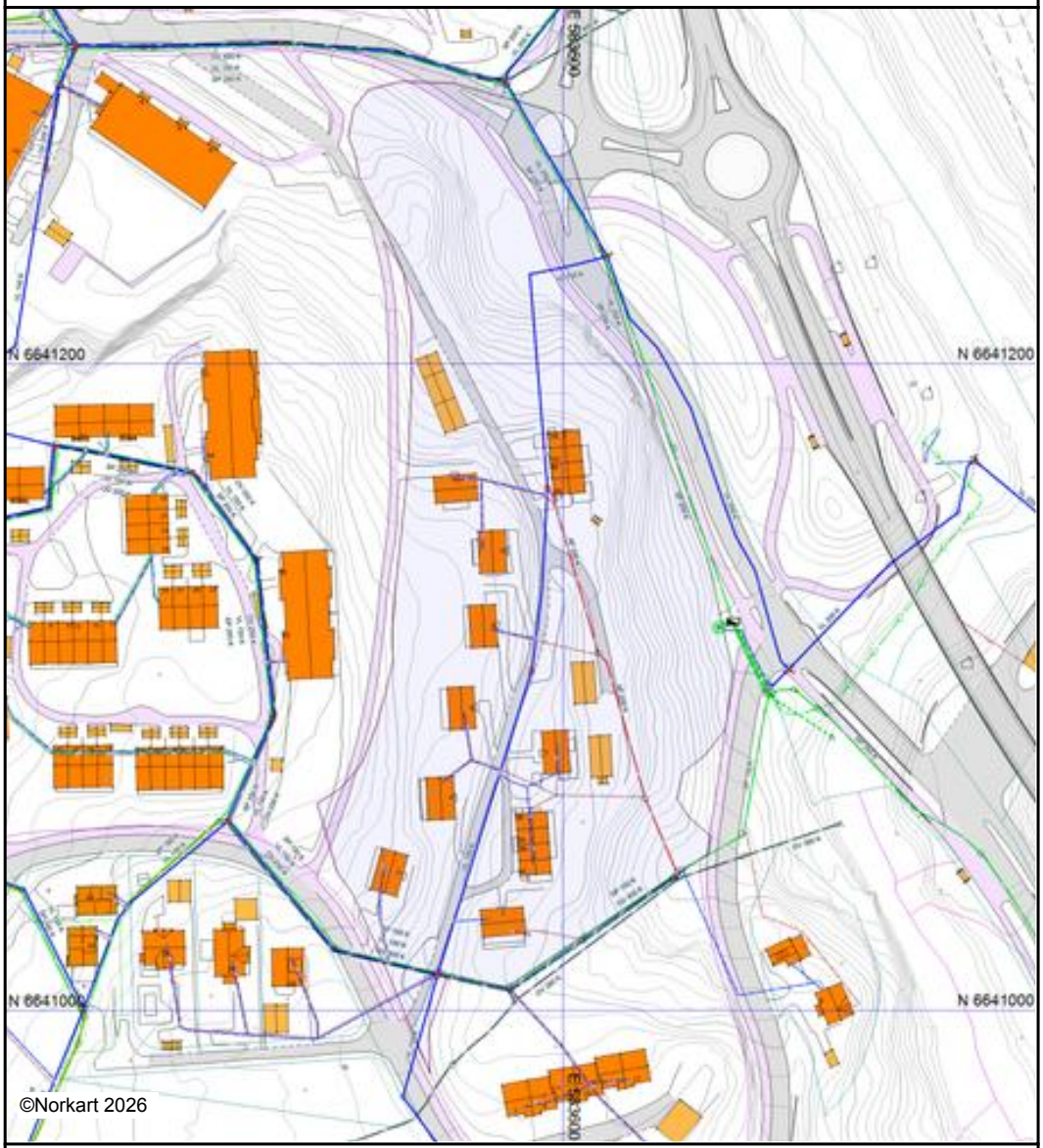
Eiendom: 47/30
Adresse: Åbakken 6
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:2000

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.

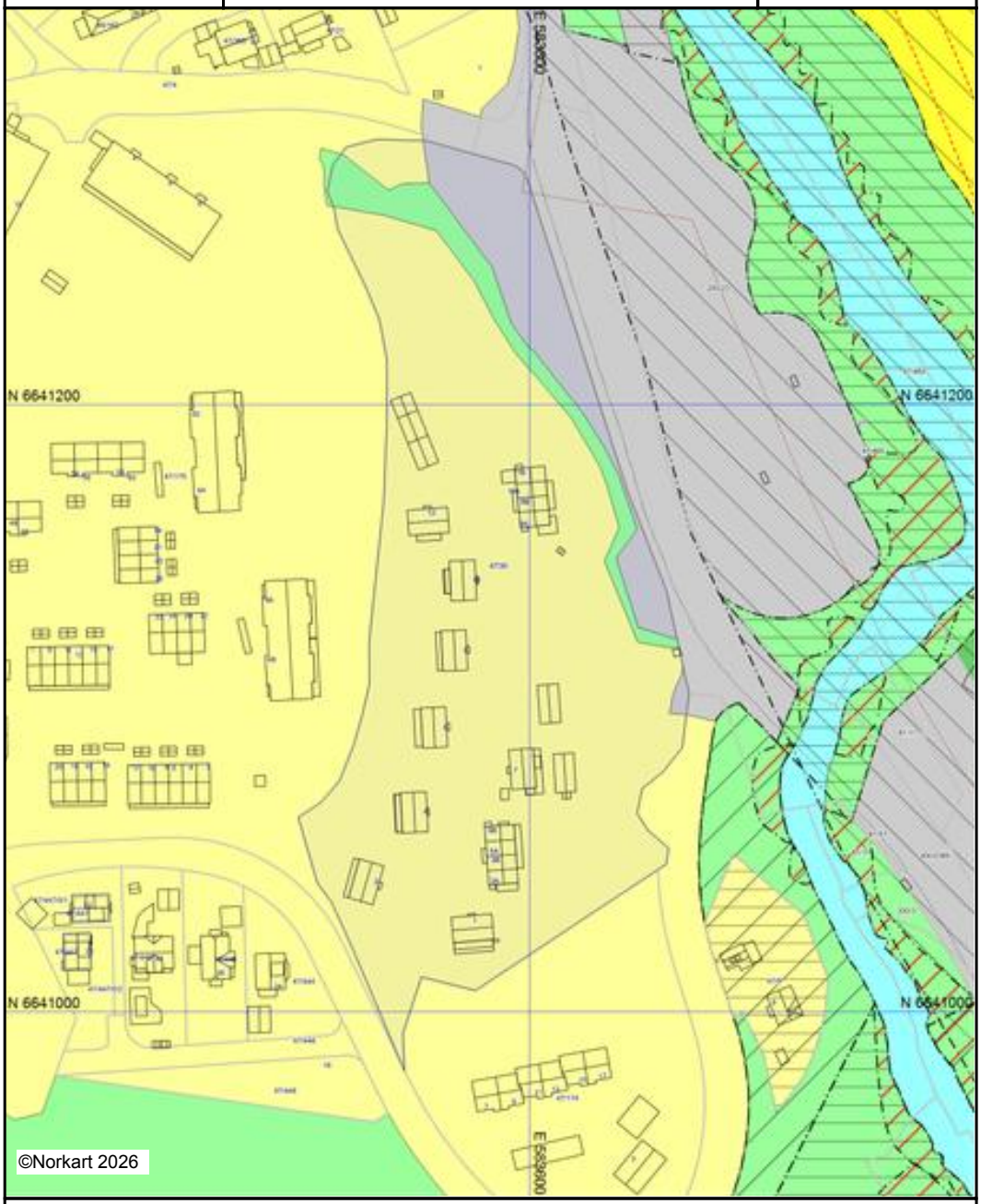
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/30
Adresse: Åbakken 6
Utskriftsdato: 24.09.2026
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



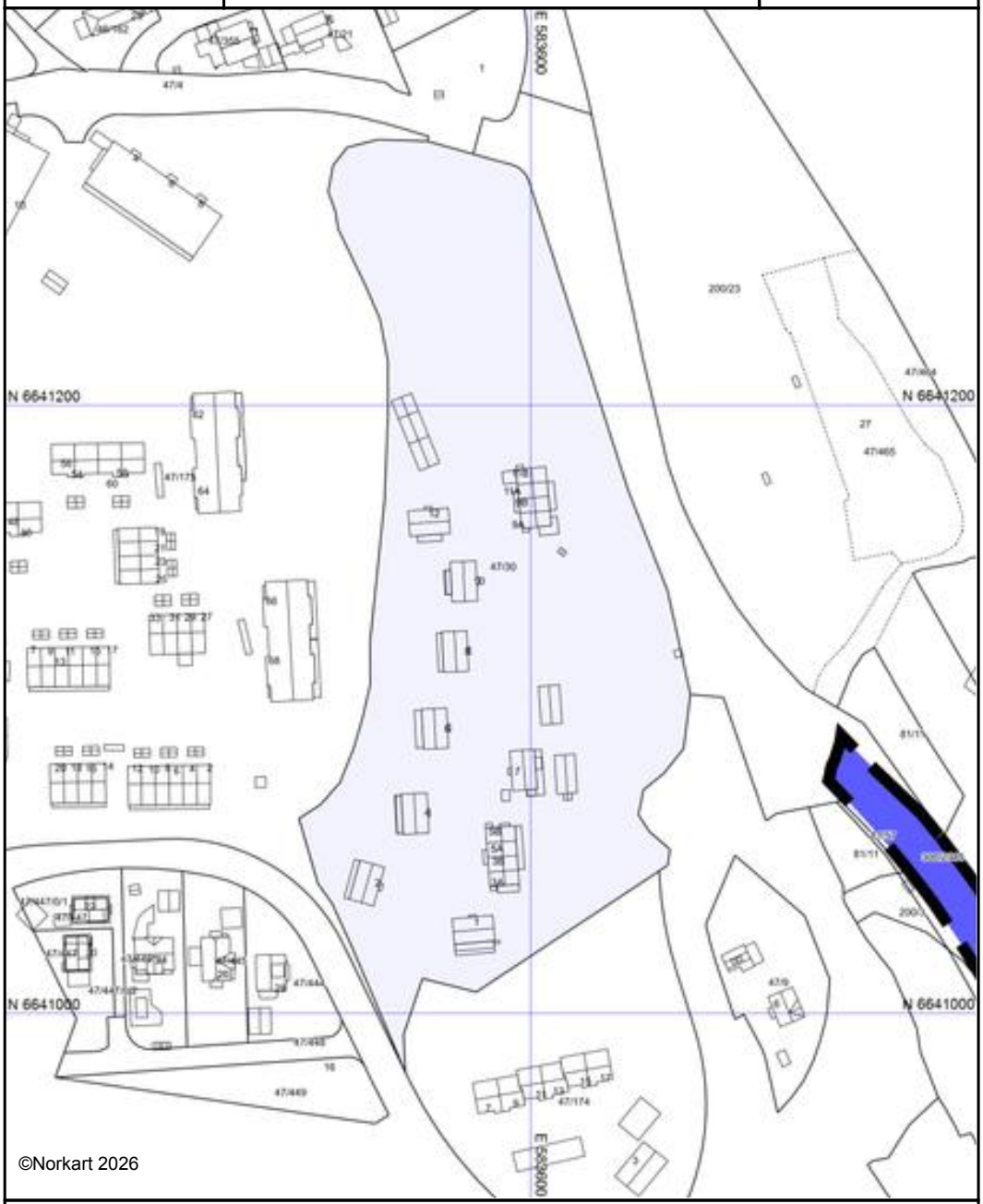
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/30
Adresse: Åbakken 6
Utskriftsdato: 24.09.2026
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



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

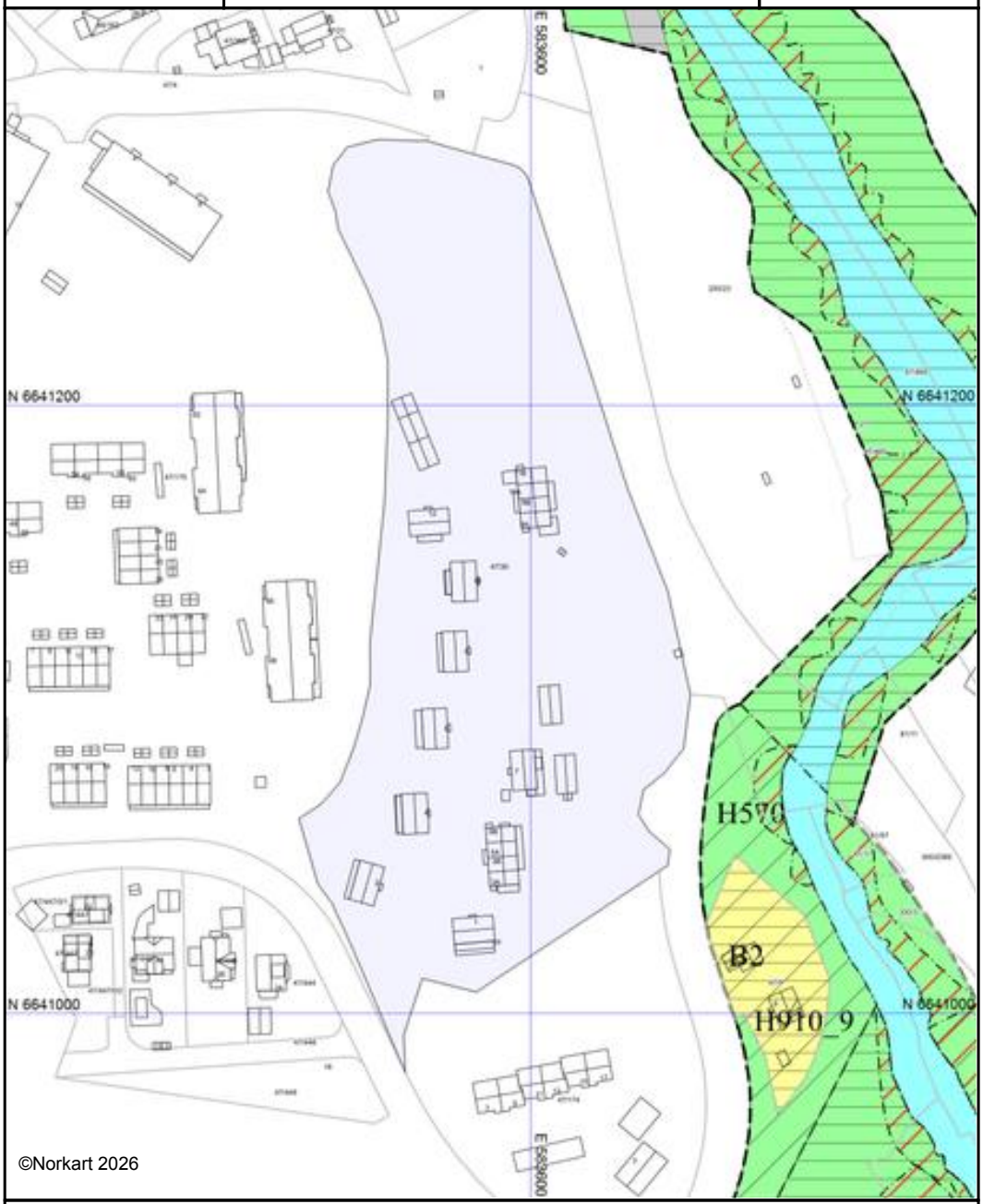
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/30
Adresse: Åbakken 6
Utskriftsdato: 24.09.2026
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

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

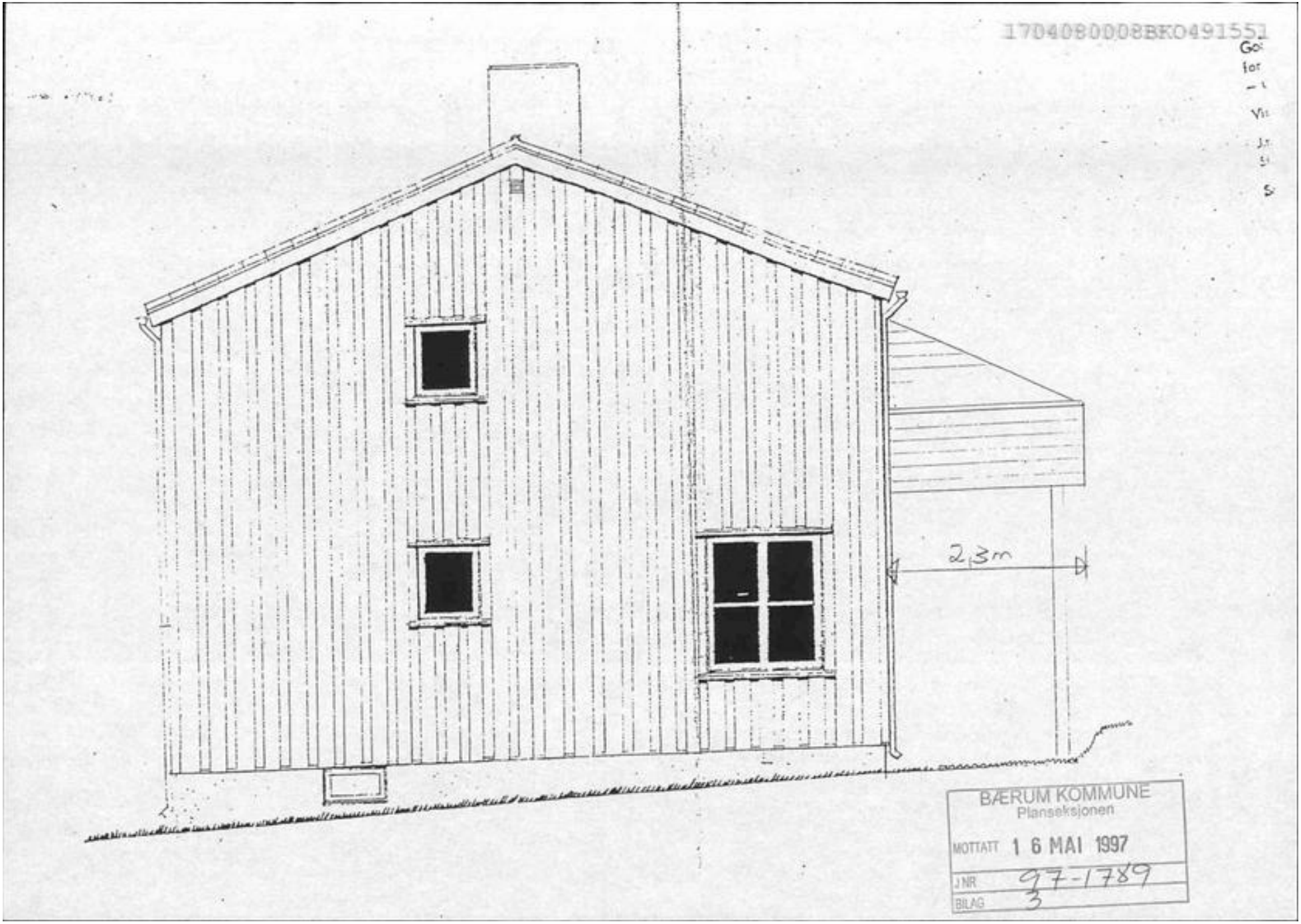
Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

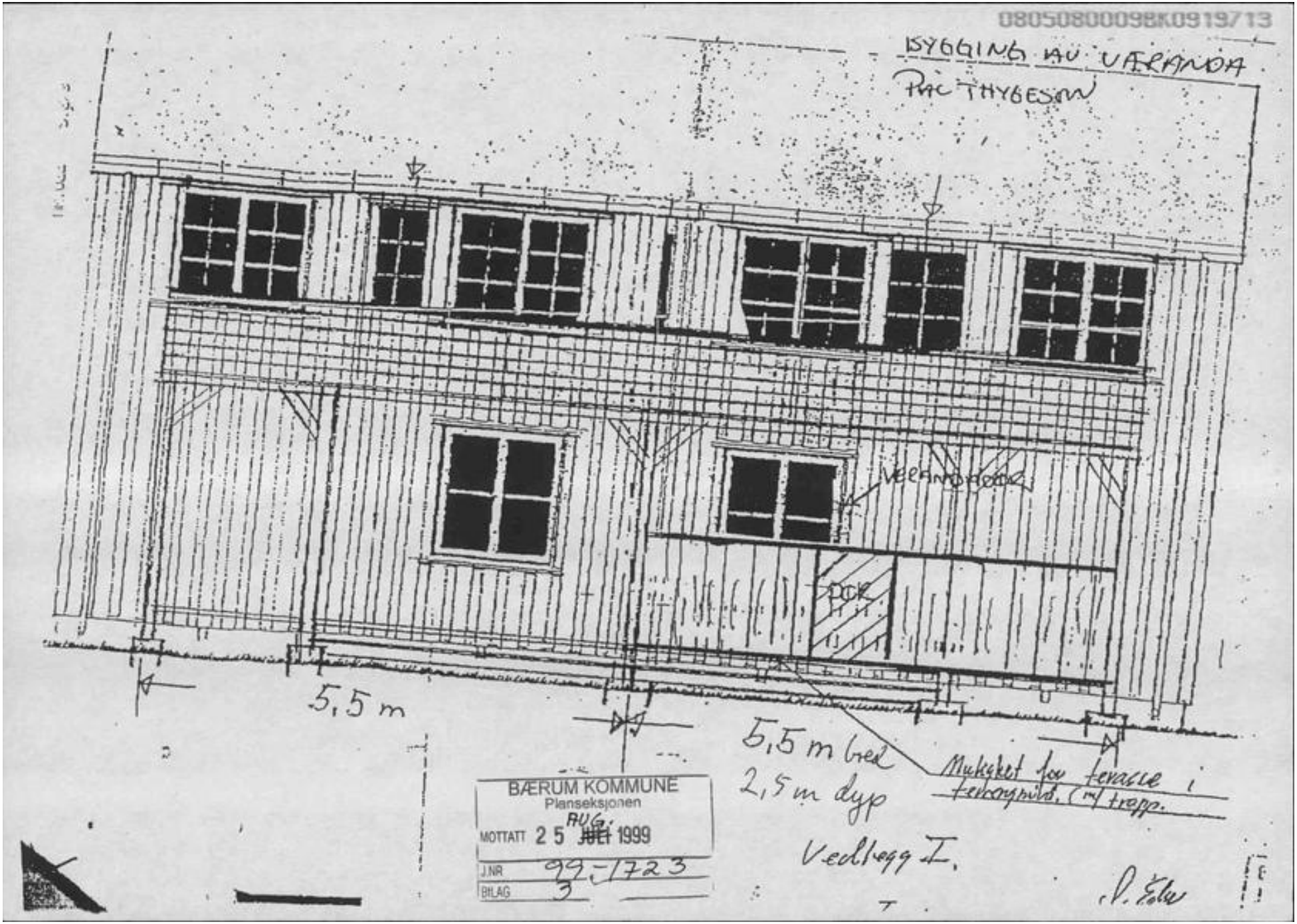
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

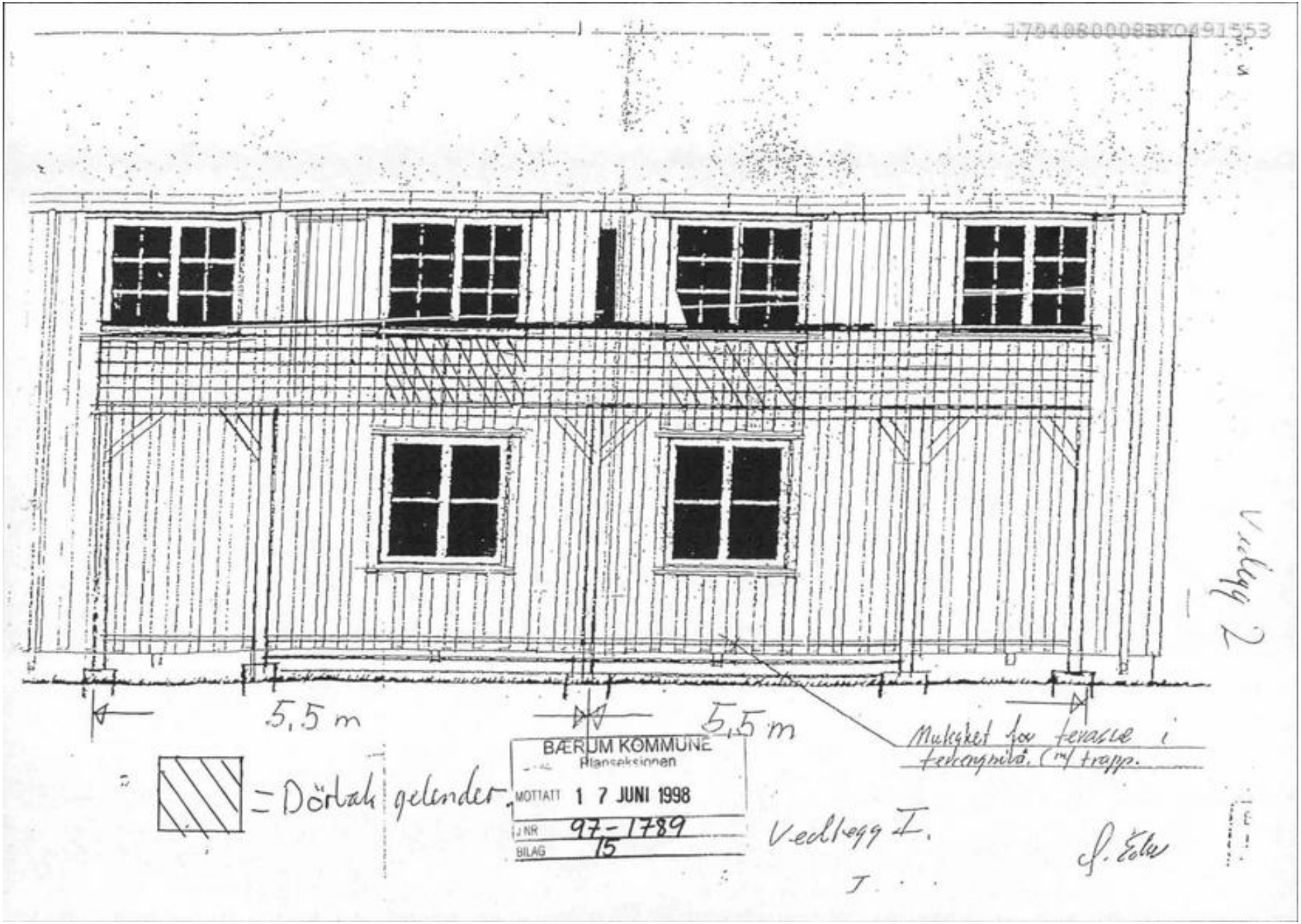
Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

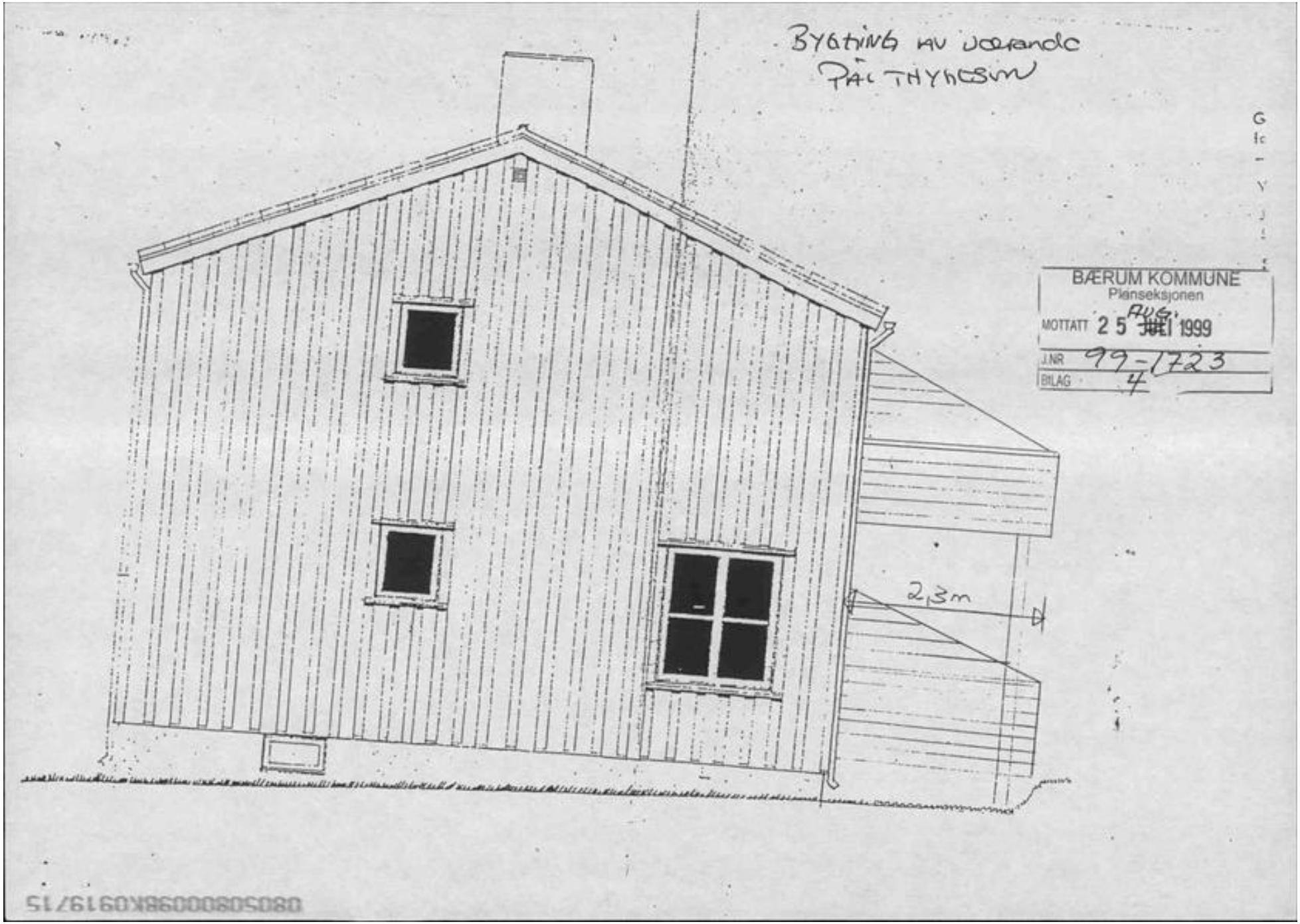
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


1704080008BK0491551
2,3m
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 MAI 1997
J.NR 97-1789
BILAG 3

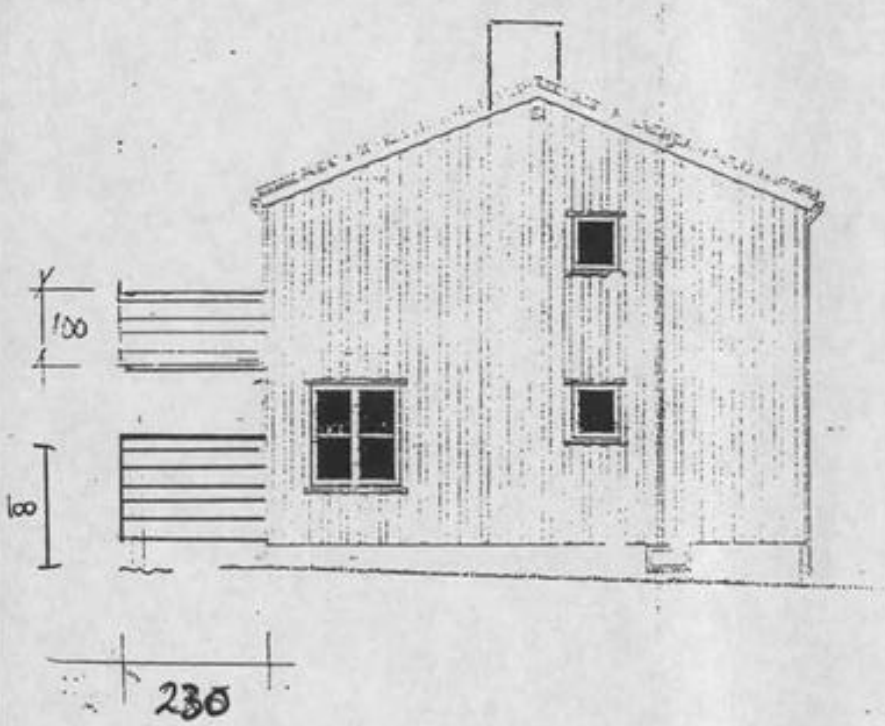

0805080009BK0919713
BYGGING AV VERANDA
PÅ THYBESEN
VERANDA
DCK
5,5 m
5,5 m bred
2,5 m dyp
Mulighet for terrasse i
terrengnivå. Evt trepp.
Vedlegg I.
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 25 AUG 1999
J.NR 99-1723
BILAG 3


5,5 m
5,5 m
Mulighet for terrasse i terrengnivå. Inn trapp.
= Dörbak gelender
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 17 JUNI 1998
J.NR 97-1789
BILAG 15
Vedlegg I.
Vedlegg 2

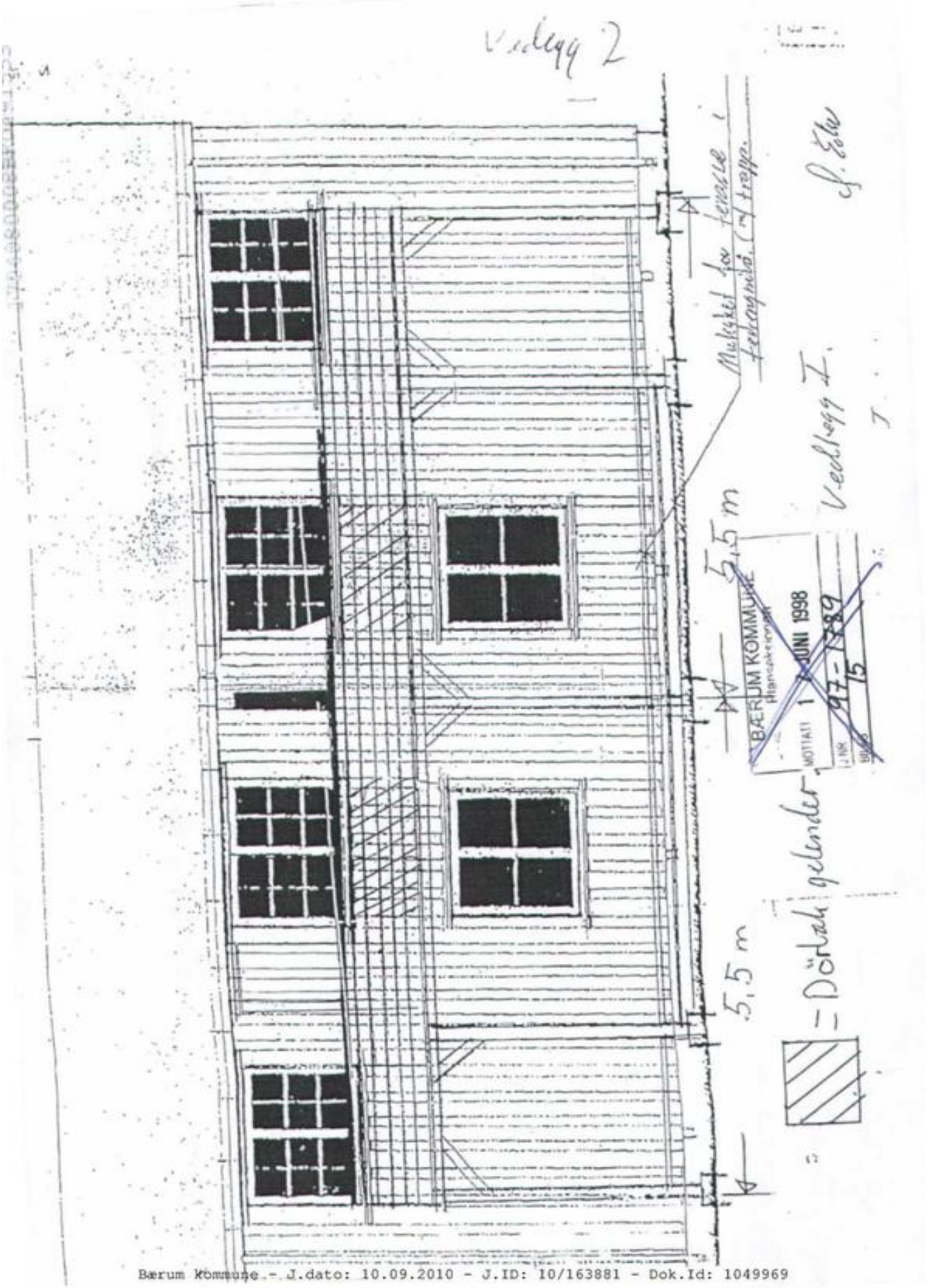

BYGNING AV VEIRANDE
PÅ THYHOLM
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 25 JUL 1999
J.NR 99-1723
BILAG 4
2,3m

0805080000098K091977

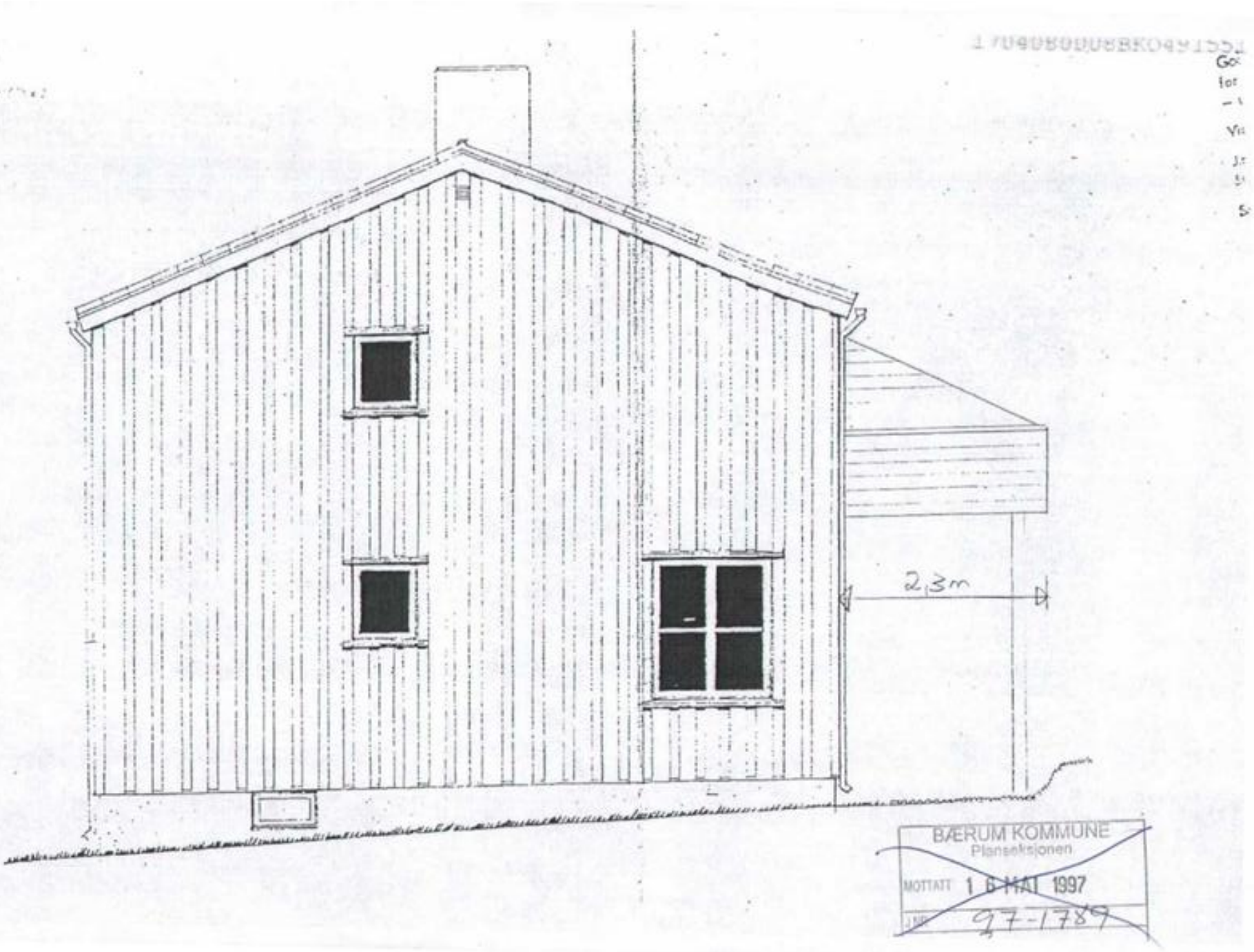
Sak 11 : 6



BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
AVG.
MOTTATT 25 JULI 1999
J.NR 99-1723
BILAG 5



Bærum Kommune - J.dato: 10.09.2010 - J.ID: 10/163881 - Dok.Id: 1049969


2,3m
BÆRUM KOMMUNE
Plansekisjonen
MOTTATT 16 MAI 1997
97-1789

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	47	**Bnr**	30	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Åbakken 6 , 1336 SANDVIKA						

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					
1952/575	Annet boligbygg - se sak 51/375 for flere dokumenter	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1789	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1723	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/18149	Åbakken 6 - veranda	☐	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.

575-52 . KR/RA.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Tømmermester Reidar Svensen, Enne Hjorts funksj. byggelag,

Høvikveien 48, Bekkestua.

48 1, tomt nr. 4

Tokerud

14/4-53

4/6-53.

Utskriftsdato: 24.09.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbakken 6, 1336 SANDVIKA								

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** 19 734 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 312 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 2 370 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 883 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 148 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** oG02
	Delareal 1 312 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** GPARK2
	Delareal 1 312 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 1 124 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oV09
	Delareal 539 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** oGS10
Id	1994005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994005)
Navn	EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	1969058 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969058)
Navn	EMMA HJORTS HJEM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8797/1969058.pdf
Delarealer	**Delareal** 122 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 65 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 24.09.2026

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.**	47	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbakken 6, 1336 SANDVIKA								

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

Utskriftsdato: 24.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbakken 6, 1336 SANDVIKA								

Avtale 90053272 (Avgiftsadresse: Åbakken 6)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	09.11.2019	21.09.2023	Utført	Utenfor rute
2 etasje	1	09.11.2019	21.09.2023	Ingen hjemme	Utenfor rute
1 etasje stue	A1	09.11.2019	21.09.2023	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	H0102; ildfast stein i vedovn sprukket og biter falt av	12.11.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

Utskriftsdato: 24.09.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbakken 6, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	121 374,12 kr
Feiing	11 249,16 kr
Renovasjon	193 817,52 kr
Vann	103 850,40 kr
Sum	**430 291,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	15 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatert	0%	7 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	9 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	40 stk	4845.44	1/1	0 %	193 817,50 kr	129 211,70 kr
Vann etter areal	15%	3010 m2	39.80	1/1	0 %	119 802,51 kr	79 868,05 kr
Avløp etter areal	15%	3010 m2	45.26	1/1	0 %	136 244,64 kr	90 829,76 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	24 stk	146.00	1/1	0 %	3 504,00 kr	2 335,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	31 stk	299.00	1/1	0 %	9 269,00 kr	6 179,60 kr
					Sum	**462 637,65 kr**	**308 424,95 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åbakken 6
Postnr	1336
Sted	SANDVIKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	30
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16179167
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-825943
Dato	17.10.2017



Eier	Åbakken Borettslag
Innmeldt av	Henrik Jorde

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 8 382 kWh pr. år

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

8 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	50 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åbakken 6
Postnr/Sted: 1336 SANDVIKA
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.10.2017 23:44:04
Energimerkenummer: A2017-825943
Ansvarlig for energiattesten: Åbakken Borettslag
Energimerking er utført av: Henrik Jorde

Gnr: 47
Bnr: 30
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16179167

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

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

Tiltak 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

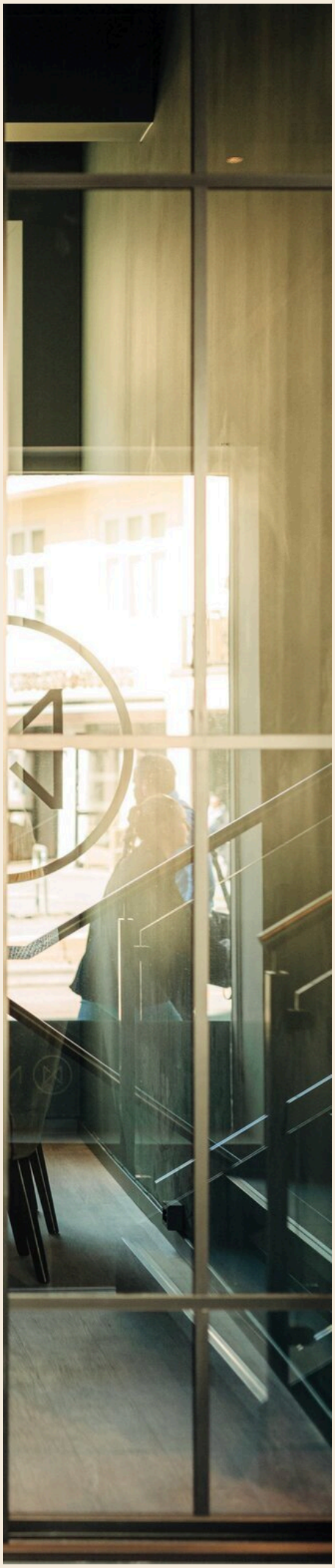
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åbakken 6 1336 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 47, bnr 30 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

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