NORDVIK

Hamangskogen 79

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hamangskogen 79

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.09.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv påkostet selveierleilighet med solrik terrasse og port ut til felles hage | Peis, heis, garasje

Prisantydning	**6 100 000,-**
Omkostninger	**154 760,-**
Totalpris	**6 302 412,-**
Fellesgjeld	**47 652,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 396,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hamangskogen 79. En eksklusiv og påkostet 3-roms med attraktiv beliggenhet. Leiligheten er pusset opp i 2026 og har flotte lysforhold og god romfølelse. Den gjennomtenkte planløsningen byr på stue med åpen kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse på 10 kvm, to gode soverom, bad og entre. Fra terrassen er det port ut til grønn fellesplen. Heis i bygget sikrer enkel adkomst. Her bor du grønt og fredelig, samtidig som Sandvika sentrum ligger like i nærheten. Det er kort vei til marka og bussholdeplass med hyppige avganger til byen

-Moderne og påkostet med trappefri adkomst i 1. etg.
-Gode materialvalg og smarte løsninger
-All standard TG0 og TG1
-Heis og solrik terrasse
-Peis til kalde dager
-Pusset opp i 2026
-Gjesteparkering
-Parkeringsplass
-To boder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm

Tyder




























meraki









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
13-0264/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA
Gnr 81, bnr 48, snr 61 i Bærum kommune

Selger
Tobias Løvaas Opsahl

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)
47 652,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 147 652,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
153 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
154 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
167 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 302 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 315 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, bad. stue/kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Utebod
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er registrert følgende endringer sammenlignet med godkjente tegninger:
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og tidligere kjøkken er innredet og benyttes som soverom. Rom som på godkjente tegninger fremgår som separat WC og bad, er slått sammen til ett bad. Rombeskrivelsen i tilstandsrapporten er utført etter dagens faktiske bruk.

Innhold
Entré, bad, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.

Lagring
Boligen disponerer to boder på til sammen ca. 5 kvm. En utebod på 1 kvm. og en bod i 4 etg. på 4 kvm.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken
Helt ny kjøkkeninnredning fra HTH, med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Dusj med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Terrasseplatting med adkomst fra stue/ kjøkken. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon, samt blomsterkasse i betong. Terassegulv i Termofuru, meget vedlikeholdsvennlig, holdbart og vakkert.

Overflater:
Enstavs laminat. Vegger er sparklet og malte plater. Himling er sparklet og malte overflater og på badet er det sparklet og malte plater.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009. Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Innedører:
Påkostede 1-speil massiv innedører i dempet sort.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom felles kanal på bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med avtrekk i felles kanal. Luftespalte under dør til bad.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Automatisk vannstopper i kjøkken og i inspeksjonsluke i bad. Stoppekraner er montert i inspeksjonsluke i bad.

Elektriske anlegg
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 20.09.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad i følge eier. Samsvarserklæring signert og datert 27.08.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Rehab av kjøkken iht avtale. Samsvarserklæring signert og datert 01.09.2026 er fremvist for følgende arbeider:
Rehab leilighet:
- Vi har trukket om alt det gamle elanlegget til nye kabler med jord hele veien. Det er trukket nye og flere kurser til kjøkken.
-Kjøkken er det montert komfyrvakt fra CTM Lyng.
-Mye av eksisterende punkter er gjenbrukt i leiligheten, men nye kabler ertrukket. Supplert med flere punkter etter kundens ønsker.
-På bad har vi lagt ny varmekabel fra Cenika, og ellers alt nytt på badet.
-På bad har vi levert alt utstyr forutenom vifte og ledstripe under servantskap.
-Av belysing har kunden stått for lamper og vi har montert de.
-Vi har stått for belysing underkjøkken skap og ale spotter i leiligheten.
-Ledstripen i taket på badet har vi levert.
-Utebelysning er det gjenbrukt eksisterende lampe, men vi har levert Plejd styring til lampen.
-Sikringsskapet har fått ny innmat med kombiautomater og overspenningsvern av merke Chint.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Parkering
Garasjeplass i kjeller bak låst gitterport, kort vei fra dør inn til heis og trapp opp til leiligheten.

Det foreligger tinglyst rett til garasjeplass på eierseksjonen, se vedlagt seksjonsbejæring.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

2026 Rehabilitert bad.
2026 Montert ny kjøkkeninnredning med åpen løsning mot stuen.
2026 Røranlegg er skiftet ut innvendig i leiligheten.
2026 Lagt nye overflater gulv.
2026 Sparklet og malt overflater i himling og vegger.
2026 Nye innvendige dører.
2026 Lagt nye terrassebord.
2026 Endret planløsning.
2026 Rehabilitert elektrisk anlegg. Rapport 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
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: MP Renovering AS - utførelse av bad; membran, mur, flis etc. Elektriker gruppen AS - nytt elektrisk opplegg, belysning, varmekabel KLF Lauritsen Rørlegger - nytt sluk, installasjon av avløp og rør-i rør system. Egeninnsats: riving og plateslått vegger

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MP Renovering AS - smøremembran, juni 26 KLF Lauritsen Rørlegger - nytt sluk installert, mai 26.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MP Renovering AS - utførelse av bad, membran etc, mai/juni 26

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Revet gammel peis og satt inn ny peisovn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker gruppen AS - rehabilitering av elektrisk anlegg, samt ny innmat i sikringsskap - nye automatsikringer - nye kurser med jording - nye stikkontakter - ny varmekabel - div belysning.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Skjevheter i gulv som er typisk fra Selvaag boliger bygget på 80-tallet er rettet opp med profesjonell gulvavretting, utført av Rette gulv AS juni 2026.

22. Ja. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeides ifm. salget sept 26.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med malt panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom og entre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk, se vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. Eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: elektrisk og ved.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ingen opplysninger vedr. årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 396,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter: 6.141,00 (forfall hver 3. md.)
Renter og omkostninger: lån 935,00 (forfall hver 3. md.)
Avdrag lån: 208,00 (forfall hver 3. md.)
Vedlikeholdsfond: 921,00 (forfall hver 3. md.)
Strøm garasjeplass: 60,00 (forfall hver 3. md.)
Grunnpakke kabelTV: 1.302,00 (forfall hver 3. md.)
Komplett 50: 621,00 (forfall hver 3. md.)

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

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen. Kjøper må påregne utgifter til strøm, innboforsikring, m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 297 273,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 189 091,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Hamangåsen Boligsameie, orgnr. 990 190 763

Om sameiet
Se hjemmesiden til sameiet www.hamangasen.no

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
Det vil bli byttet inngangsdører i kjeller i nr 69-71-73 og 81. Kostnad på arbeidene er ca 300 000kr. Arbeidene utføres våren 2026.

Støttemur ved nr 75-77 vil bli forlenget mot nr75. Kostnad på arbeidene er ca 250 000- 300 000kr. Arbeidene utføres vår/sommer 2026.

Det vil bli utfør vedlikehold etter behov.

Kommende 5-års periode: Styret vil i 2026 innhente tilbud på maling av betongkonstruksjon/balkonger.

Det er foreløpig uvisst når evt arbeidene skal utføres. Takene er i foreløpig i god stand. Men rehabilitering av disse vet vi vil komme, men sånn det ser ut i dag vil det ikke skje de nærmeste årene.

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 47 652,-pr. 20.08.2026

Lånenummer: 94907072333, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 20.08.2026: 5 732 281
Andel av saldo: 47 653
Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.11.2048)
Renter beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 94907072333, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 20.08.2026: 5 732 281
Andel av saldo: 47 653
Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.11.2048)
Renter beregnes etterskuddsvis

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 248,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 324 599,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må påregne dugnadsplikt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men må følge sameiets gjeldende regler og eventuelle vedtekter.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441531

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 961 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hamangskogen 79. En romslig 2 roms leilighet med trappefri adkomst i høy 1. etg. Boligen er nyoppusset med et lekkert bad! Flott uteplass med kveldssol og utgang til stor gressplen. Attraktivt og sentralt beliggende på øvre Hamang i Sandvika, et solrikt, rolig og godt etablert boligområde. Gangavstand til Sandvika med alt av forretninger og servicetilbud, Sandvika Storsenter, hyggelige kaféer og spisesteder, kino, kulturhus, treningssenter, bibliotek m.m. Sandvika er også et knutepunkt for kollektivtrafikk som buss, tog og flytog. Bilfri gangvei til Evje barneskole som og kort vei til flere barnehager og skoler i området. Kort stivei opp til Bærum Sykehus og Martina Hansen Hospital.

Flotte turområder bak blokkene opp mot Bærum sykehus, langs Sandvikselven, Emma Hjort med Tanumåsen. Gangavstand også til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Kalvøya går det båt ut til øyene, og her finner man også Kyststien som tar en med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, hvor det vinterstid blir kjørt opp flotte skiløyper. Kort vei også til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker.

Skoler og barnehager
Evje barneskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse iht. plankartet, datert 19.08.2026.

Kommuneplan Bærum kommune har en kommuneplan som gjelder mellom tidsrommet 2022-2042. Dette er et

handlingsprogram for kommunens arealer og utvikling. For mer opplysninger, gå inn på kommunens hjemmeside. Reguleringsplaner Navn: HAMANG Id: 1979022 Plantype: Eldre reguleringsplan Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse: 10.10.1984 Reguleringsplaner
Id 1979022
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn HAMANG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.10.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf

Reguleringsplaner under bakken Navn: E16 KJØRBO - WØYEN Id: 2008027 Plantype: Områderegulering Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse: 15.06.2011 Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457. pdf Se vedlagt planopplysninger (info fra kommunen) for mer informasjon og delarealer på eiendommen.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

07.03.1983 - Dokumentnr: 5706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/8309
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ GNR 82 OG BNR 25.
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 84 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1894634 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:81 Bnr:48 Snr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 78470 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:81 Bnr:48 Snr:61

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye. Boligen har nyoppusset og ikke brukt. Den vil ikke bli ytterligere rengjort enn den var til visning.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kun digitalt prospekt kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 275,- 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 13. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hamangskogen 79

Nabolaget Hamang - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	**12 min**
280 elever, 23 klasser	0.9 km
Jong skole (1-7 kl.)	**19 min**
348 elever, 19 klasser	1.5 km
Levre skole (1-7 kl.)	**22 min**
592 elever, 25 klasser	1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	**14 min**
192 elever, 14 klasser	1.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	**20 min**
301 elever, 17 klasser	1.7 km
Sandvika videregående skole	**10 min**
460 elever	0.8 km
Valler videregående skole	**16 min**
486 elever, 18 klasser	1.4 km

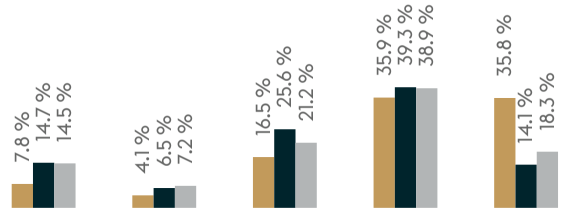
Offentlig transport

Hamang	**3 min**
Linje 203, 204	0.2 km
Sandvika stasjon	**16 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.4 km
Avløs	**9 min**
Linje 2, 3, 5	4 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	17.5 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (...	**8 min**
95 barn	0.6 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å...	**9 min**
167 barn	0.7 km
Helgerud Menighets barnehage (...	**14 min**
19 barn	1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamang	1 695	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Evje skole	10 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	14 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min
FitnessRoom Sandvika	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Hamangskogen 79, 1338 Sandvika

Befaringsdato:	Onsdag 2. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 9. september 2026
Referanse:	14182

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	Parkeringsplassen er smalere enn dagens anbefalte mål. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Rehabilitert bad.
2026	Montert ny kjøkkeninnredning med åpen løsning mot stuen.
2026	Røranlegg er skiftet ut innvendig i leiligheten.
2026	Lagt nye overflater gulv.
2026	Sparklet og malt overflater i himling og vegger.
2026	Nye innvendige dører.
2026	Lagt nye terrassebord.
2026	Endret planløsning.
2026	Rehabilitert elektrisk anlegg.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 4. etasje og en utebod.
Leilighet i 1. etasje med terrasse.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Leiligheten er gjennomgående oppgradert i 2026.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Tobias Opsahl å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	68	1		10	
4. etasje		4			
Sum	**68**	**5**	**0**	**10**	**0**
Sum BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Utebod	
4. etasje		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tobias Opsahl
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Tobias Opsahl

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 81 Bnr: 48 Snr: 61
Tomteareal:	15961.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Tobias Opsahl
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1983

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med malt panel mot balkonger. - Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.
Vurdering:	Innvendige bygningsdeler: - Trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling. - Felles varmtvann.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 0

Beskrivelse: Det er fremvist sluttdokumentasjon fra MP Entreprenør AS for rehabilitering av badet, herunder egenkontroll og fotodokumentasjon av membran og skjulte detaljer.
Det er fremvist faktura for rørleggerarbeider på bad og kjøkken, herunder nytt vann- og avløpsanlegg og automatisk vannstopper.
Det er fremvist samsvarserklæring og sluttdokumentasjon for elektriske arbeider, samt dokumentasjon på varmekabler i bad.

Fremlagt dokumentasjon vurderes som tilfredsstillende i henhold til dokumentasjonskravet i NS 3600.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 20.09.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad i følge eier.

Samsvarserklæring signert og datert 27.08.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Rehab av kjøkken iht avtale.

Samsvarserklæring signert og datert 01.09.2026 er fremvist for følgende arbeider:
Rehab leilighet:
- Vi har trukket om alt det gamle elanlegget til nye kabler med jord hele veien. Det er trukket nye og flere kurser til kjøkken.
-Kjøkken er det montert komfyrvakt fra CTM Lyng.
- Mye av eksisterende punkter er gjenbrukt i leiligheten, men nye kabler ertrukket. Supplert med flere punkter etter kundens ønsker.
- På bad har vi lagt ny varmekabel fra Cenika, og ellers alt nytt på badet.
-På bad har vi levert alt utstyr forutenom vifte og ledstripe under servantskap.
- Av belysing har kunden stått for lamper og vi har montert de.
- Vi har stått for belysing underkjøkken skap og ale spotter i leiligheten.
- Ledstripen i taket på badet har vi levert.
- Utebelysning er det gjenbrukt eksisterende lampe, men vi har levert Plejd styring til lampen.
- Sikringsskapet har fått ny innmat med kombiautomater og overspenningsvern av merke Chint.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 0

Beskrivelse:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Automatisk vannstopper i kjøkken og i inspeksjonsluke i bad.
Stoppekraner er montert i inspeksjonsluke i bad.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:
Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom felles kanal på bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med avtrekk i felles kanal.
Luftespalte under dør til bad.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Overflater - Gulv TG 0

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Veggoverflater TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater.
Sparklet og malte plater i bad.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.35 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/ kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2026

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom og entre.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 0

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Ildsteder

TG 0

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasseplatting med adkomst fra stue/ kjøkken. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon, samt blomsterkasse i betong.

Antall kvadratmeter
10

A.4.33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

TG 2

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har en målt bredde på ca. 2,30 m.
Vurdering:	Parkeringsplassen er smalere enn dagens anbefalte mål. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Forholdet skyldes garasjeplassens opprinnelige utforming.
Konsekvens:	Begrenset bredde kan gjøre inn og utkjøring og adkomst til bilen noe vanskeligere.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er innhentet godkjente bygningstegninger datert 15.02.1982. Det foreligger også ferdigattest for bygningen, datert 09.11.1983.

Det er registrert følgende endringer sammenlignet med godkjente tegninger:

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og tidligere kjøkken er innredet og benyttes som soverom.
Rom som på godkjente tegninger fremgår som separat WC og bad, er slått sammen til ett bad.
Rombeskrivelsen i rapporten er utført etter dagens faktiske bruk.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura/sluttdokumentasjon datert 15.06.2026 og 01.07.2026 for rehabilitering av bad, utført av MP Entreprenør AS.

Det er fremvist faktura datert 14.05.2026 for nytt vann- og avløpsanlegg til bad og kjøkken, utført av Kristian Lauritsen.

Det er fremvist samsvarserklæring og sluttdokumentasjon for elektriske arbeider, utført av Elektriker Gruppen AS, samt dokumentasjon på varmekabler i bad. For beskrivelse se elektrisk anlegg.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i følge eier
Leiligheten befinner seg lavere enn 3.etasje og det er ikke fremvist dokumentasjon på måling i leiligheten.
Leiligheten ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger utenfor markerte støysoner i kommunens støykart. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaringen. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: 1969–1997 – dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	02-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	03-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.	
Godkjente plantegninger	03-09-2026	Godkjente tegninger er innhentet via kommunens nettsider.	
El. tilsyn	20-09-2021	Utført.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

TOBIAS LØVAAS OPSAHL	9578-5998-4-806086	2026-08-27 23:31:51

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0264/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tobias Løvaas Opsahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441531
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MP Renovering AS - utførelse av bad; membran, mur, flis etc. Elektriker gruppen AS - nytt elektrisk opplegg, belysning, varmekabel KLF Lauritsen Rørlegger - nytt sluk, installasjon av avløp og rør-i rør system Egeninnsats: riving og plateslått vegger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MP Renovering AS - smøremembran, juni 26 KLF Lauritsen Rørlegger - nytt sluk installert, mai 26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MP Renovering AS - utførelse av bad, membran etc, mai/juni 26

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Revet gammel peis og satt inn ny peisovn

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker gruppen AS - rehabilitering av elektrisk anlegg, samt ny innmat i sikringsskap - nye automatsikringer - nye kurser med jording - nye stikkontakter - ny varmekabel - div belysning

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjevheter i gulv som er typisk fra Selvaag boliger bygget på 80-tallet er rettet opp med profesjonell gulvavretting, utført av Rette gulv AS juni 2026.

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: Takstrapport utarbeides ifm. salget sept 26

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0264/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
TOBIAS LØVAAS OPSAHL	**2026-08-27**

Identifikasjon

TOBIAS LØVAAS OPSAHL

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



Adresse **Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337312**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **3366219**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **61**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 467 kWh**



Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA

Detaljering

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

Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

November 2022

Digital samhandling mellom boligbyggelag og eiendomsmeglere

Norkart AS, BBL Datakompetanse AS ("BBL Pivotal") og Visma Real Estate AS har inngått en samarbeidsavtale for å muliggjøre digital samhandling. Følgende punkter er lansert:

1. Bestilling av boligopplysninger ("meglerpakker") fra forretningsfører
2. Bestilling: Digital forkjøpsrettsavklaring
3. Bestilling: Digital eierskiftemelding

Funksjon: styregodkjenning lastet på sak. Planlagt lansert ved utgangen av 2022.
Funksjon: varsling til saksbehandler: til vurdering.

Bestilling av meglerpakker fra forretningsførere skal nå bestilles via ditt fagsystem.

Fra 17. januar kan du bestille produkter fra BBL via ditt fagsystem.

Norkart og Visma har bygget en bestillingsportal hvor eiendomsmegler enkelt kan bestille meglerpakker fra forretningsfører på samme måte som fra kommunen. Dette kan gjøres uavhengig av fagystem - enten dette er Webmegler, Webtop Stream eller Vitec Next.

Med den nye løsningen vil man forholde seg til færre systemer og ha færre steder å logge inn. Dette bidrar til tidsbesparelser og forenkling av bestillingsprosessen.

Bestilling av meglerpakker fra forretningsfører utføres fra samme sted som bestilling av kommunale meglerpakker via Visma Eiendomsinfo integrasjonen. Løsningen er kostnadsfri å sette opp samt og bruke. Dokumenter lastes automatisk opp til oppdraget.

Support Codegarden, Webmegler og Webtop: visma.eiendomsinfo@visma.com
Support Norkart for Vitec Next kunder: meglerpakke@norkart.no

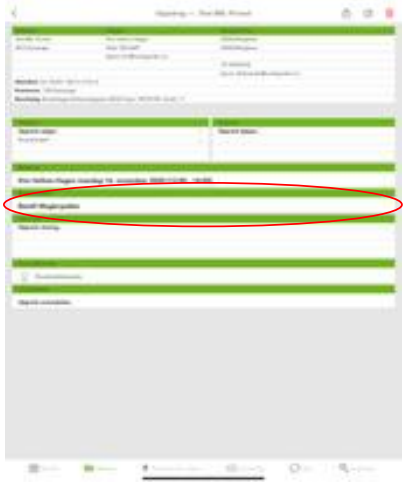
NORKART

BBL PIVOTAL

VISMA

CODEGARDEN MEGLERAPP

Fra eiendommens hjemmeside, velg “Bestill meglerpakker”





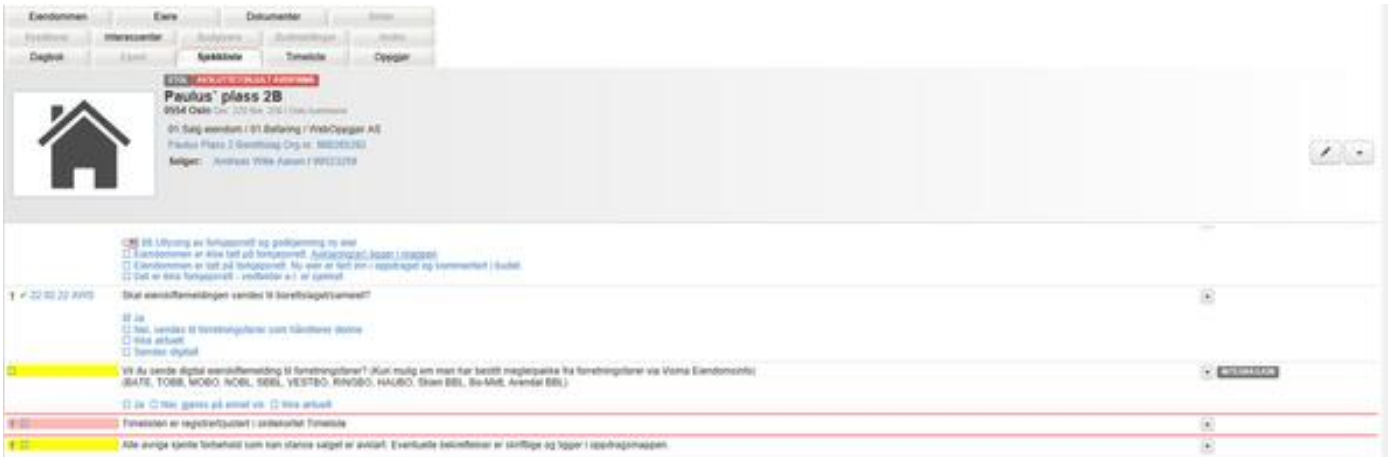


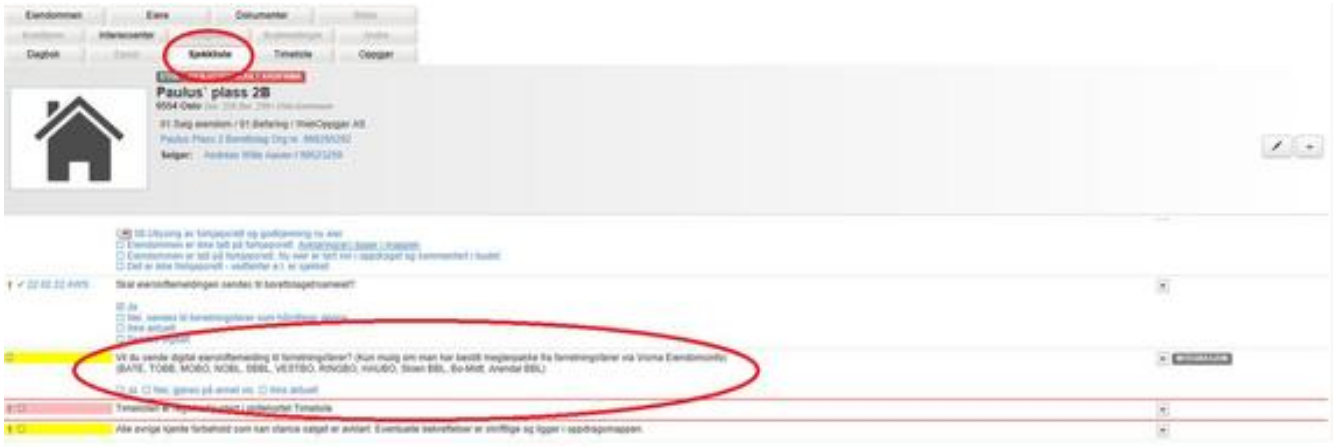
WEBMEGLER

Fra oppdraget, velg menyen “Integrasjoner -> Visma Eiendomsinfo / Bestill meglerpakke”, Visma Forhånds- eller fastprisavklaring, Visma Eierskiftemelding.

Dokumenter lastes på sak. Ansvarlig megler blir varslet per epost.

Dokument for styregodkjenning lastes ikke på sak (under utvikling)



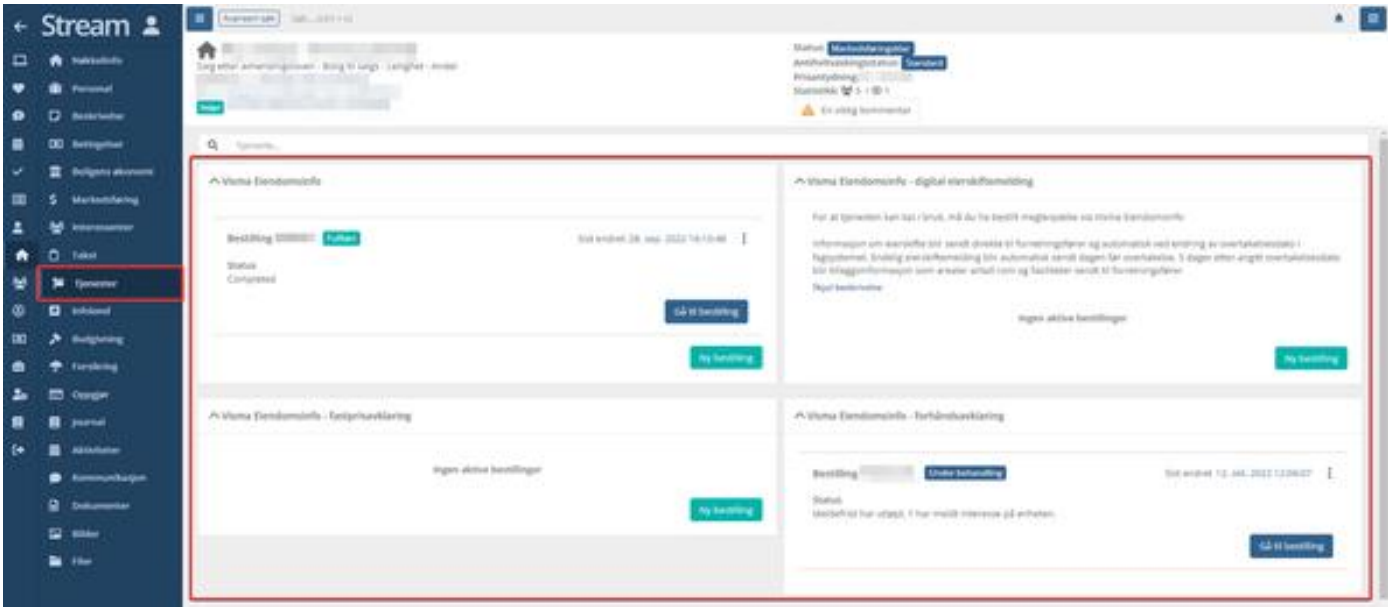


WEBTOP STREAM

Fra oppdraget, velg meny “ Tjenester -> Bestill Visma Eiendomsinfo, Visma forhånds- eller fastprisavklaring, Visma Eierskiftemelding.

Dokumenter lastes på sak. Ansvarlig megler blir varslet per epost.

Dokument for styregodkjenning lastes ikke på sak (under utvikling)



VITEC NEXT

Fra oppdraget, velg meny “Marked & Tjenester -> Visma Eiendomsinfo”, “Visma Forhåndsavklaring” eller “Visma Eierskiftemelding”.

Integrasjonen må aktiveres av Next-administrator og vil dermed ikke være tilgjengelig for kjeder/ kontorer som ikke enda har aktivert tjenesten.

Dokumenter lastes på sak. Ansvarlig megler blir varslet per epost.

Dokument for styregodkjenning lastes ikke på sak (under utvikling).

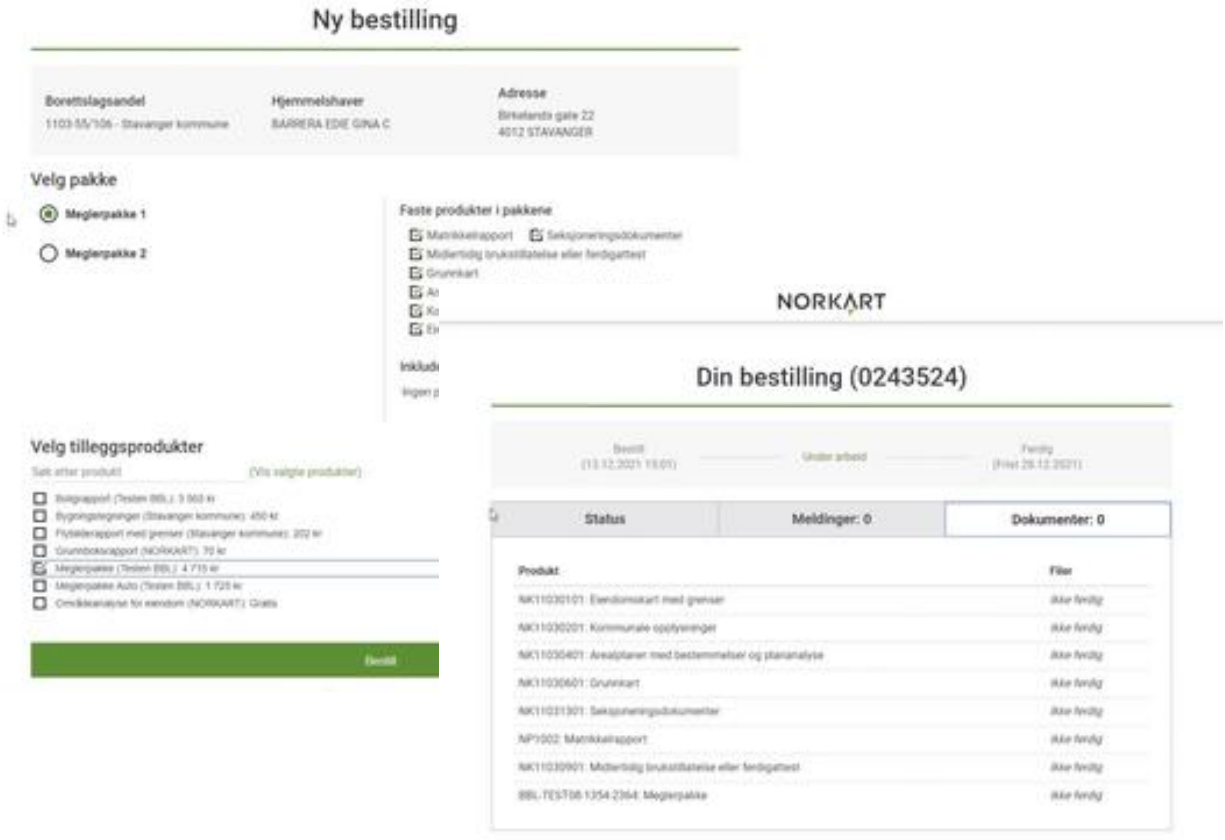











Ny bestilling
Borettslagsandel
1103:55/106 - Stavanger kommune
Hjemmelshaver
BARRERA EDE GINA C
Adresse
Birkelandsgate 22
4012 STAVANGER
Velg pakke
Meglerpakke 1
Meglerpakke 2
Faste produkter i pakkene
Matrikkelrapport
Sekskjoneringsdokumenter
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Grunnkart
NORKART
Din bestilling (0243524)
Bestilt
Under arbeid
Ferdig
Status
Meldinger: 0
Dokumenter: 0
Produkt
Filer
Velg tilleggsprodukter
Søk etter produkt
(Vis valgte produkter)
Bestill

Boligopplysninger:

Hamangåsen Boligsameie
HAMANGSKOGEN 79
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 101/61
Type: Sameie
Eiere: Tobias Opsahl

Organisasjonsnr: 990 190 763 **Seksjonsnr:** 61

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER (forfall hver 3. md.)	(6.141,00 i Jul. 26)	0
	Renter og omkostninger lån (forfall hver 3. md.)	(935,00 i Jul. 26)	0
	Avdrag lån (forfall hver 3. md.)	(208,00 i Jul. 26)	0
	Vedlikeholdsfond (forfall hver 3. md.)	(921,00 i Jul. 26)	0
Tilleggsytelser:	Strøm garasjeplass (forfall hver 3. md.)	(60,00 i Jul. 26)	0
	Grunnpakke kabelTV (forfall hver 3. md.)	(1.302,00 i Jul. 26)	0
	Komplett 50 (forfall hver 3. md.)	(621,00 i Jul. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	47 652	Gjeld siste årsoppg.:	48 256
Klient ajourf. lån:	5 732 281	Klient gj. s. årsoppg.:	5 805 097

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907072333, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 20.08.2026: 5 732 281
Andel av saldo: 47 653
Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.11.2048)
Renter beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Endre Løken Petersen
Adresse: Hamangskogen 69
Postnr/-sted: 1338 SANDVIKA
E-post: styret@hamangasen.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	48 256	Andre inntekter:	598
Annen formue:	25 248	Utgifter:	3 433		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/48 - seksjon:61
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Hamangåsen Boligsameie	**Vår ref.:**	101/61
HAMANGSKOGEN 79	**Type:**	Sameie
1338 SANDVIKA	**Eiere:**	Tobias Opsahl

Organisasjonsnr: 990 190 763

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441531

HAMANGÅSEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt på sameiermøte avholdt 26. april 2000)
(Endret på ordinært sameiermøte 30. Mars 2016)
(Endret ordinært årsmøte 03. mars 2022)
(Sist endret ordinært årsmøte 03. april 2024)

Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet ved å gi klare retningslinjer.

2. Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter som er vedtatt på sameiermøte. Melding fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende regler, skal gjelde på samme måte som reglementet.
Endringer i reglementet må bli formelt vedtatt på sameiermøte.

Reglement

3. Avfall som møbler, rester etter modernisering må beboerne selv besørge fjernet og ikke plasseres ved siden av containere, søppelstativer eller fellesrom.

4. Balkonger skal ikke benyttes til lagring av utstyr som virker sjenerende på nabolaget.

5. Utvendig installasjoner som påvirker fasaden i vesentlig grad må ikke foretaes uten styrets samtykke. Som vesentlige endringer anses installasjon av parabolantenne, montasje av vinduer på balkonger og annet som avviker fra øvrige installasjoner.

6. Garasjer skal ikke benyttes til lagring av annet utstyr enn det som er nevnt tillatt i instruksen fra brannvesenet.

7. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene.

8. Forstyrrende bruk av TV, audioanlegg, radio og musikkinstrumenter må ikke forekomme etter klokken 23:00 og før klokken 07:00

   Boring, hamring og annet støyende arbeid må ikke forekomme før klokken 0800 eller etter klokken 2100 på hverdager. På helligdager skal det ikke forekomme noe støyende arbeid.

   Store opp-pussingsarbeider / rehabiliteringer skal ikke ha støyende arbeide før klokken 08:00 eller etter klokken 18:00 på hverdager. Lørdager skal det ikke være støyende arbeider før kl. 11 eller etter kl. 17. Søndag/ helligdager skal det ikke være støyende arbeider.

9. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Alle vinduer må holdes stengt i vinterhalvåret ved fravær på mer enn 1 døgn.

10. Hovedstoppekraner for kaldt- og varmt vann må avstenges ved fravær fra leiligheten i mer enn 2 døgn.

11. For å unngå vannskader bør det 2 – 3 ganger per år foretas kontroll under kjøkkenbenker for eventuelle lekkasjer fra vannlås, brannslange, oppvaskmaskin og blandebatteri..Sameierne skal besørge rensing av sluk på balkonger vår og høst.

12. Sameierne er selv ansvarlige for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

13. Ved grilling på balkong må det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Trekullgrill avgir sterk røklukt ved opptenning som er meget sjenerende for alle naboer.

14. Uregistrerte biler tillates ikke hensatt på gjesteparkering og vil bli fjernet. Bilvask må ikke foretas i garasjene.

15. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende.

    1. Alle beboere med bil skal benytte egen parkeringsplass i garasje til parkering.

    2. Bilvrak kan ikke settes på boligsameiets område. Heller ikke i garasjene.

    3. Langtidsparkering på gjesteplassene er ikke tillatt. Parkering utover 4 dager må avtales med styret.

    4. Biler parkert på gjesteparkeringsplasser må inspiseres av eier/bruker minst 1 gang hvert døgn.

    5. Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler på eiers regning og risiko etter to skriftlige advarsler. Advarslene kan festes på bilens frontrute. Feilparkerte biler kan inntaues selv om de flyttes fra en gjesteparkeringsplass til en annen.

16. Det er ikke noe forbud mot hold av hund, katt, fugl og marsvin under forutsetning at de ikke er til sjenanse for naboer. Hold av andre typer husdyr enn de tidligere nevnte er ikke tillatt.

17. Mellom Hamangskogen 77 og Hamangskogen 79 er det et absolutt forbud mot enhver form for ballspill av hensyn til vinduer og garasjetak.

18. Felling av trær skal ikke utføres uten godkjennelse av styret. Styret skal ta hensyn til de berørte beboere før felling finner sted.

Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Behandlingsprosedyre ved klager

Klager over brudd på reglementet sendes skriftlig til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Behandlingsprosedyre ved klager

Klager over brudd på reglementet sendes skriftlig til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Hamangåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie - Fredag 20.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte 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 Ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Hamangåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

Tid: fredag 20.03.2026 kl. 17:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode:
Fra: 17.03.2026 10:00 **Til:** 19.03.2026 23:59

Avstemmingsperiode:
Fra: 20.03.2026 10:00 **Til:** 23.03.2026 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Trygve Danielsen velges til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret honoreres kr 260 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 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: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamangåsen Boligsameie. Hamangåsen Boligsameie 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.

Hamangåsen Boligsameie 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. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

- Endre Løken Petersen
- Nina Skaar Johansen
- Beate Helen Wattenberg Bliksrud
- Katarina Lewander Johannesen
- Yngve Johan Knutsen

7.1 Valg av styreleder

Endre Løken Petersen er på valg.

Forslag til vedtak: Endre Løken Petersen gjenvelges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nina Skaar Johansen og Katarina L. Johannesen er på valg.

Forslag til vedtak: Nina Skaar Johansen og Katarina L. Johannesen gjenvelges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat er på valg.

Forslag til vedtak: Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat gjenvelges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal er på valg.

Forslag til vedtak: Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal gjenvelges for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Hamangåsen Boligsameie
Styret

Hamangåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Endre Løken Petersen, Hamangskogen 69
Styremedlem, Nina Skaar Johansen, Hamangskogen 77
Styremedlem, Beate Helen Wattenberg Bliksrud, Hamangskogen 79
Styremedlem, Katarina Lewander Johannesen, Hamangskogen 71
Styremedlem, Yngve Johan Knutsen, Hamangskogen 81
Varamedlem, Nelly Louise Jacobsen, Hamangskogen 73
Varamedlem, Bassem Farhat, HAMANGSKOGEN 75

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 84 seksjoner. Selskapets navn er Hamangåsen Boligsameie med org.nr.: 990190763 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441531

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Hamangåsen Boligsameie bruker Mab gruppen(vaktmester) til å bistå oss med HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 324 599,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Info om styrets arbeid

I 2025 har styret hatt fire styremøter. Vi har også jevnlig kontakt for å løse daglige utfordringer som dukker opp i sameiet.

Hvis det oppstår problemer i oppgangene med dører, heiser eller andre uforutsette ting så ta kontakt med oppgangsansvarlig. Hver oppgang har en representant i styret. Se styreoversikt på oppslagstavlen i 1 etg. eller hjemmesiden vår: hamangasen.no

Etter et par år med kostnader knyttet til vindusprosjektet så hadde styret som mål for 2025 å ha et godt økonomisk år. Vi endte opp med et overskudd på kr 324 599.

Vi hadde ingen store prosjekter i 2025. Vi begynte med utskifting av gamle vannmålere til elektroniske i bereder rommene som blir fullført i 2026. Så det har kun vært vedlikehold/reparasjoner etter behov. Det går stort sett i mindre lekkasjer på beredere og sprukne vannrør til ute kraner. Garasjeporter har også jevnlig reparasjoner, her blir portene frikoblet fra motoren av noen uten å bli tilbakestilt. Dette gjør at beboere ikke kommer ut av garasjen ved bruk av porttrykkeren sin. Frikobling av garasjeporter skal kun skje ved evt nødstilfeller. Ellers får også heisene jevnlig vedlikehold. Heisstans kan dessverre forekomme, vi prøver så godt vi kan med å være raske til å få heisen i orden igjen. Noen ganger kan det være at deler til heis ikke er tilgjengelig før i løpet av et par dager.

Strøm:

Sameiet har nå gått over til Norgespris på strøm/fellesområder. Beregninger viser at vi vil spare ca 4000-6000 kr i året per oppgang.

Dører:

I 2026 skal vi bytte 4 stk inngangsdører i garasjene i nr 69-71-73 og 81. Dette vil skje mellom 13-20 mars hvis alt går etter planen, så dette er mest sannsynlig gjort før årsmøte 2026. Kostnad på dette ligger på ca 300 000kr.

Støttemur:

I 2026 vil støttemur ved nr 75-77 bli forlenget mot nr 75. Kostnad: ca 250 000-300 000kr. Arbeidene her vil bli utført til våren/sommer.

Maling.

Styret skal i 2026 innhente tilbud på maling av betongkonstruksjoner/balkonger. Det er foreløpig uvisst når evt arbeidene skal utføres. Dette kommer vi tilbake til.

Avfallscontainere:

Noen opplever kanskje at pappcontainer eller plastcontainer ofte er full. Men den er faktisk aldri full. Problemet her er at det blir kastet store pappesker som blir liggende i

toppen som sperrer nedkastet, så fint hvis vi deler opp pappen i mindre biter før det kastes. Det er hendelser hvor papp blir satt på siden av containeren, det ser ikke bra ut.

Parkering:

Vi har oppfordret i alle år uten at det hjelper, men nå må egen parkeringsplass benyttes i garasjen. Mange plasser står tomme eller brukt til lagring av tilhengere og gamle bilvrak eller annet. Disse benytter gjesteparkering som fast parkering. Hjemmesykepleien har flere ganger ikke fått parkert, det vil nå bli satt av en fast plass til hjemmesykepleien så de får gjort jobben sin. Plassen er skiltet. Vi vil også fremover følge opp parkeringen på feltet. Dette gjøres for at vi skal slippe å innføre en mer avansert og kostbar parkeringsordning. Her må vi bli flinkere til å benytte egne plasser så kan det bli enklere for alle og vi slipper foreløpig en annen ordning.

Hvis noen har en garasjeplass de vil leie ut, så ta kontakt med styret som videreformidler dette til beboere.

Hjemmeside:

Lurer man på noe i sameiet, så ligger mye info på vår hjemmeside:

hamangasen.no

Mail til styret: styret@hamangasen.no

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er utført vedlikehold etter behov. Ingen store innkjøp eller uforutsette store kostnader.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det vil bli byttet inngangsdører i kjeller i nr 69-71-73 og 81. Kostnad på arbeidene er ca 300 000kr. Arbeidene utføres våren 2026.

Støttemur ved nr 75-77 vil bli forlenget mot nr75. Kostnad på arbeidene er ca 250 000-300 000kr. Arbeidene utføres vår/sommer 2026.

Det vil bli utfør vedlikehold etter behov.

Kommende 5-års periode

Styret vil i 2026 innhente tilbud på maling av betongkonstruksjon/balkonger.

Det er foreløpig uvisst når evt arbeidene skal utføres. Dette kommer vi tilbake til.

Takene er i foreløpig i god stand. Men rehabilitering av disse vet vi vil komme, men sånn det ser ut i dag vil det ikke skje de nærmeste årene.

Styret i Hamangåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2026

Resultatregnskap Hamangåsen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 594 268	4 428 914	4 594 128	4 664 471
Annen driftsinntekt	2	80 010	113 995	116 500	106 560
Sum inntekter		4 674 278	4 542 909	4 710 628	4 771 031
Kostnader					
Lønnskostnad	3	296 660	273 840	343 000	296 660
Avskrivninger	4	22 125	5 531	0	22 125
Kostnad lokaler	5	2 103 142	1 827 843	1 941 000	2 202 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	3 532	6 108	10 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	305 060	995 197	500 000	662 000
Annen driftskostnad	8	1 278 010	1 174 576	1 286 500	1 319 800
Sum kostnader		4 008 529	4 283 096	4 080 500	4 507 585
Resultat før finansielle poster		665 748	259 814	630 128	263 446
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	71 878	100 332	50 000	38 000
Finanskostnad	10	413 028	427 704	450 000	414 673
Sum finansielle poster		-341 150	-327 372	-400 000	-376 673
Årsresultat		324 599	-67 558	230 128	-113 227

Balanse Hamangåsen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	82 969	105 094
Sum varige driftsmidler		82 969	105 094
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		83 269	105 394
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		1	23 103
Andre fordringer	12	53 329	456 262
Sum fordringer		53 330	479 365
Bankinnskudd, kasse o.l	13	3 200 849	2 945 144
Sum omløpsmidler		3 254 178	3 424 509
Sum eiendeler		3 337 447	3 529 903

Balanse Hamangåsen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-2 800 561	-3 125 160
Sum egenkapital		-2 800 561	-3 125 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	5 805 097	5 894 694
Sum langsiktig gjeld		5 805 097	5 894 694
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 781	575 904
Forskudd innbetalinger		222 096	184 465
Annen kortsiktig gjeld	17	33 034	0
Sum kortsiktig gjeld		332 911	760 369
Sum gjeld		6 138 008	6 655 063
Sum egenkapital og gjeld		3 337 447	3 529 903

Hamangåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Endre Løken Petersen Styreleder	Yngve Johan Knutsen Styremedlem	Katarina Lewander Johannesen Styremedlem
Nina Skaar Johansen Styremedlem	Beate Helen Wattenberg Bliksrud Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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 forvendtede tap.

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.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 954 952	2 803 710	2 955 000	3 049 100
Tv/internett	646 128	632 016	646 128	646 128
Innbetaling vedlikeholdsfond	443 184	443 184	443 000	443 243
Avdrag ordinære lån	100 044	100 044	100 000	100 000
Renter ordinære lån	449 960	449 960	450 000	426 000
Sum	**4 594 268**	**4 428 914**	**4 594 128**	**4 664 471**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	-16 405	0	0	0
Motorvarmerstrøm	16 560	16 560	16 500	16 560
Strøm el-bil	79 855	97 435	100 000	90 000
Sum	**80 010**	**113 995**	**116 500**	**106 560**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	260 000	240 000	270 000	260 000
Andre honorarer	0	0	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	36 660	33 840	43 000	36 660
Sum	**296 660**	**273 840**	**343 000**	**296 660**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol.	22 125	5 531	0	22 125
Sum	**22 125**	**5 531**	**0**	**22 125**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	886 492	653 136	820 000	960 000
Vaktmestertjenester	285 438	290 960	299 000	300 000
Lys, varme, energi	443 635	409 651	420 000	420 000
Renhold	193 953	222 120	200 000	210 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	293 624	251 517	200 000	310 000
Sommer- og vinterkostnader	0	458	0	0
Sum	**2 103 142**	**1 827 843**	**1 941 000**	**2 202 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	3 333	6 108	10 000	5 000
Rekvisita	199	0	0	0
Sum	**3 532**	**6 108**	**10 000**	**5 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	74 277	847 207	200 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	132 136	106 237	200 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	76 647	31 753	100 000	50 000
Forsikringsskadesaker	22 000	10 000	0	12 000
Sum	**305 060**	**995 197**	**500 000**	**662 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	176 068	168 854	176 000	181 500
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	20 000	5 000
Kontorrekvisita	1 198	0	0	1 000
Elektronisk kommunikasjon	28 381	0	0	30 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 494	6 462	5 000	7 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	680 026	629 606	660 000	690 000
Kontingenter	11 700	11 600	15 000	15 000
Gave, blomster	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	346 035	310 813	373 000	367 800
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	13 347	11 606	10 000	5 000
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	6 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	7 951	29 136	20 000	10 000
Sum	**1 278 010**	**1 174 576**	**1 286 500**	**1 319 800**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	743	2 058	0	0
Renter plasseringskonto	71 135	98 274	50 000	38 000
Sum	**71 878**	**100 332**	**50 000**	**38 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	413 028	427 704	450 000	414 673
Sum	**413 028**	**427 704**	**450 000**	**414 673**

Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Avfallsløsning	Container
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 128 958	110 625
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 128 958	110 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 128 958	27 656
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	82 969
Årets avskrivninger :	0	22 125
Anskaffelsesår :	2017	2024
Antatt levetid i år :	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	53 329	0
Andre kortsiktige fordringer	0	452 062
Erstatningsmessige skader	0	4 200
Sum	**53 329**	**456 262**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	615 337	679 694
Sparekonto Boligbanken	2 585 511	2 265 450
Sum	**3 200 849**	**2 945 144**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	1 993 689	1 993 689
Sum vedlikeholdsfond	1 993 689	1 993 689
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-5 118 849	-5 051 290
Fra årets resultat	324 599	-67 558
Sum annen egenkapital	-4 794 250	-5 118 849
Sum egenkapital	-2 800 561	-3 125 160

Sameiet har per 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Det vil oppstå ved utføring av større vedlikehold/-rehabiliteringsprosjekter fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedliekhold/rehabilitering er finansiert med låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av den grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	5 805 097	5 894 694
Sum	**5 805 097**	**5 894 694**

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Utskiftning av vinduer, dører, kledning og isolasjon
Lånenummer:	**94907072333**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	01.11.2048
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 894 694
Avdrag i perioden:	89 597
Lånesaldo 31.12:	**5 805 097**
Saldo 5 år frem i tid:	5 168 476

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907072333	28	92 166	2 580 648
	21	68 470	1 437 870
	7	62 195	435 365
	28	48 258	1 351 224

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	33 034	0
Sum	**33 034**	**0**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 664 140	2 927 309
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	324 599	-67 558
Tilbakeføring avskrivninger	22 125	5 531
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-89 597	-90 517
Årets endring disponible midler	257 127	-152 544
Disponible midler UB	2 921 267	2 664 140

Resultat og balanse med noter for Hamangåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangåsen Boligsameie

Styreleder	Endre Løken Petersen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Yngve Johan Knutsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Nina Skaar Johansen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Katarina Lewander Johannesen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Beate Helen Wattenberg Bliksrud (sign.)	09.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Hamangåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamangåsen Boligsameie 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: Q5AON-9FDIR-L9GXS-R1T49-E7EPW-CDYRN

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: Q5AON-9FDIR-L9GXS-R1T49-E7EPW-CDYRN

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-10 17:23:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q5AON-9FDIR-L9GXS-R1T49-E7EPW-CDYRN

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie fredag 20.03.2026 kl. 17:00 - Digitalt .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 31 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Trygve Danielsen ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 260 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 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:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamangåsen Boligsameie. Hamangåsen Boligsameie 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.

Hamangåsen Boligsameie 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. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Endre Løken Petersen er på valg.

Vedtak:
Endre Løken Petersen ble gjenvalgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nina Skaar Johansen og Katarina L. Johannesen er på valg.

Vedtak:
Nina Skaar Johansen og Katarina L. Johannesen ble gjenvalgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat er på valg.

Vedtak:
Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat ble gjenvalgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal er på valg.

Vedtak:
Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Hamangåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Trygve Danielsen (sign.)	24.03.2026

V E D T E K T E R

for

Hamangåsen Boligsameie

Sist endret på ordinært sameiermøte 30. mars 2016, 21. mars 2017, 8. mars 2018 og 4. mars 2019 og 4. mars 2020 og 03. mars 2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er "Hamangåsen Boligsameie". Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 81, bnr. 48 og gnr. 82, bnr. 25 i Bærum i henhold til oppdelingsbegjæring datert 31.01.1983, tinglyst 07.03.1983.

§ 2
Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. §10

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Se § 7 seksjonseiers vedlikeholdsplikt vedr. anskaffelse og bruk av elbil.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4
Seksjonseiers plikter

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne/beboerne 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 skjer pr. post.

§ 5
Eiendomsrett

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

§ 6
Rettslig råderett og opplysningsplikt

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. Eierseksjonsloven § 24.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved ved tvangssalg, jr. eierseksjonsloven §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer hun/han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 7
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for.

Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Der hvor det er gitt tillatelse til å skifte verandadør til dobbel skyvedør, eller sette inn ekstra vindu ved veranda i store leiligheter tilfaller vedlikeholdsplikten og evt. utskiftning av innsatt dør, vindu og ramme den seksjonseier som til enhver tid eier leiligheten.Innsetting av dobbel skyvedør skal alltid på forhånd godkjennes av sameiets årsmøte, og byggemeldes i hvert enkelt tilfelle. Innsetting av ekstra vindu i stor leilighet har tillatelse fra Bærum Kommune og sameiets årsmøte 8. mars 2018. Styret og forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over hvem det gjelder. Ansvaret er av samme omfang som for seksjonseiers øvrige vedlikeholdsansvar etter gjeldende vedtekter og lov. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuell skade på bygningskroppen, øvrig fellesareal, eller andre skader eller tap som påføres sameiet som en følge av tiltaket.
Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Det kan etableres ladepunkt for el-bil på samtlige parkeringsplasser som sameiere disponerer under blokkene (ikke gjesteparkeringsplasser). Boligsameiet har installert infrastruktur, men den enkelte sameier må selv bekoste ladepunkt til sin parkeringsplass.
Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er p.t. Guriby AS. Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes. Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering.

Strømforbruk til lading av el-bil vil bli fakturert direkte til sameier. Det vil være automatisk avlesing og elektronisk fakturering. Det er styret som har ansvar for å fastsette prisen.

En rekke parkeringsplasser i garasjene har strømuttak hvor strømmen er tilkoblet sameiets

fellesanlegg.
Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybrid bil fra disse uttakene, ei heller bruk av motor og kupevarmer.

§ 8
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 9
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne i henhold til sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hvert kvartal betale et á konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager etter skriftlig varsel om årsmøte. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale

seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
Protokoll og vedtaksregler

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket

besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 13
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere med tilsammen minst 10 % av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 11 gjelder tilsvarende.

§ 14
Begrensninger i retten til å utøve stemmerett

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15
Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, helst en fra hver blokk. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år, jf. E eierseksjonslovens § 55 andre ledd.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap, jf. eierseksjonsloven § 60 første ledd.

Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16
Regnskapsføring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 17
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år.

§ 19
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 21.08.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse:	Hamangskogen 79, 1338 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: Hamangåsen Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

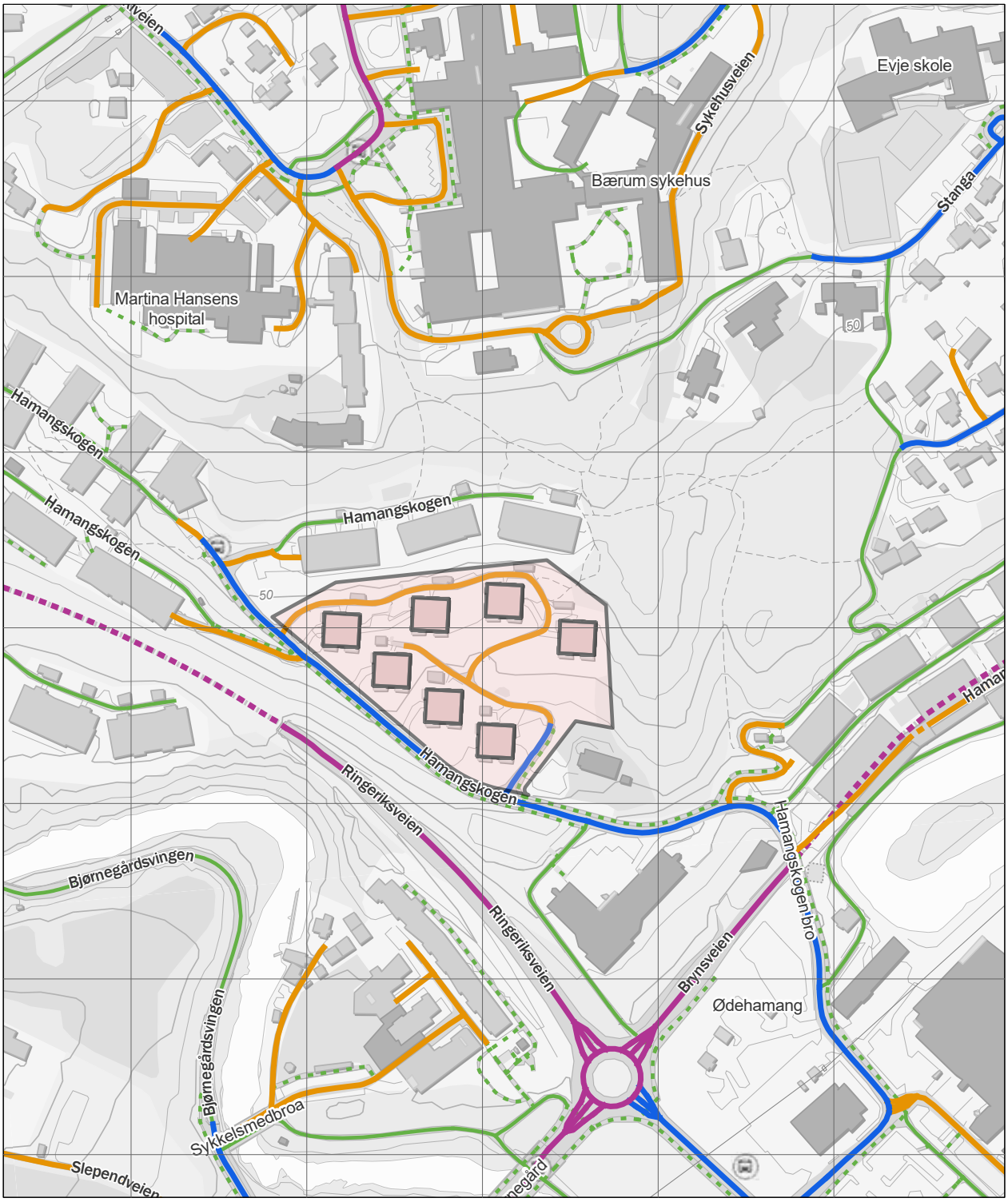
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

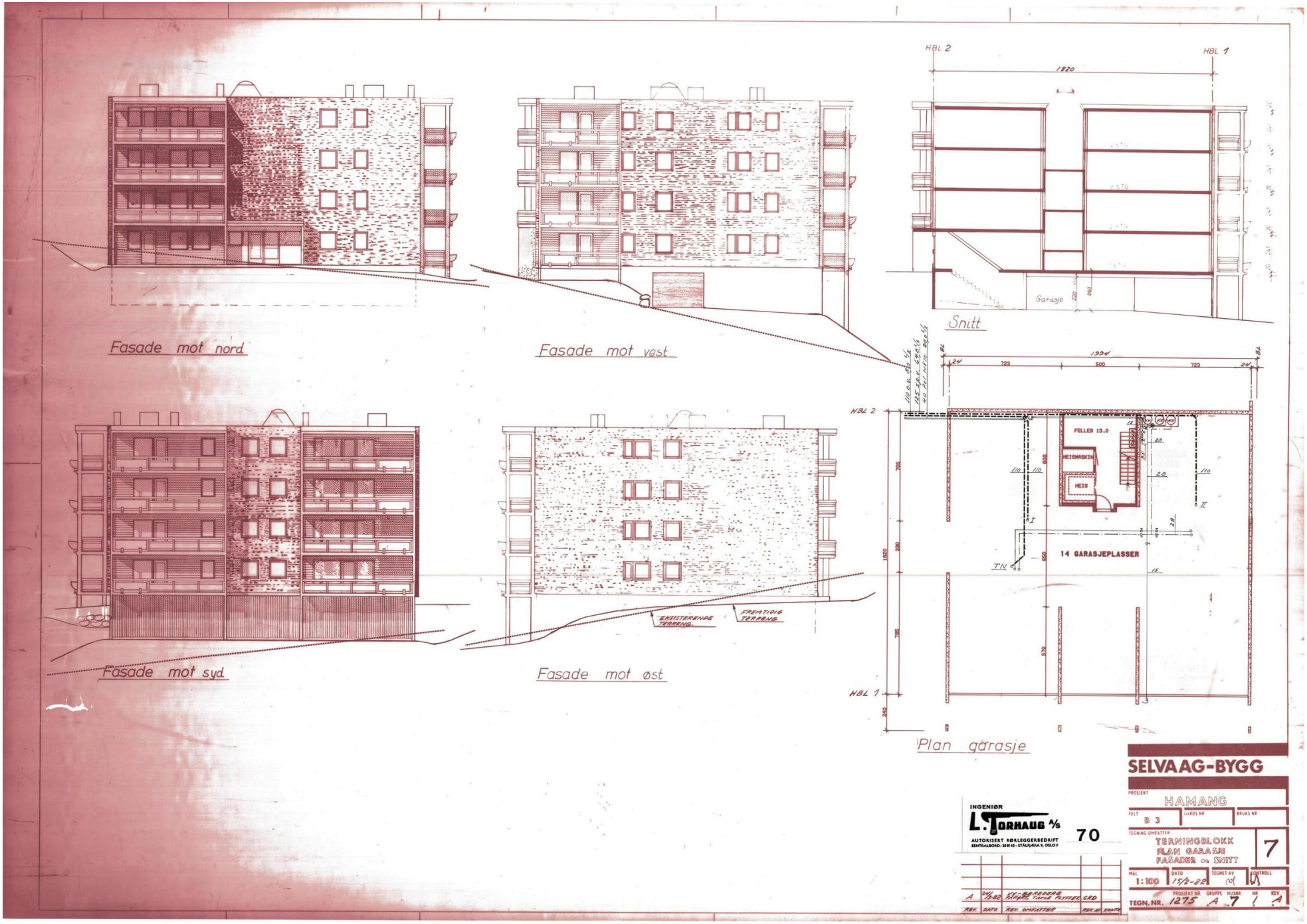
Vegstatuskart

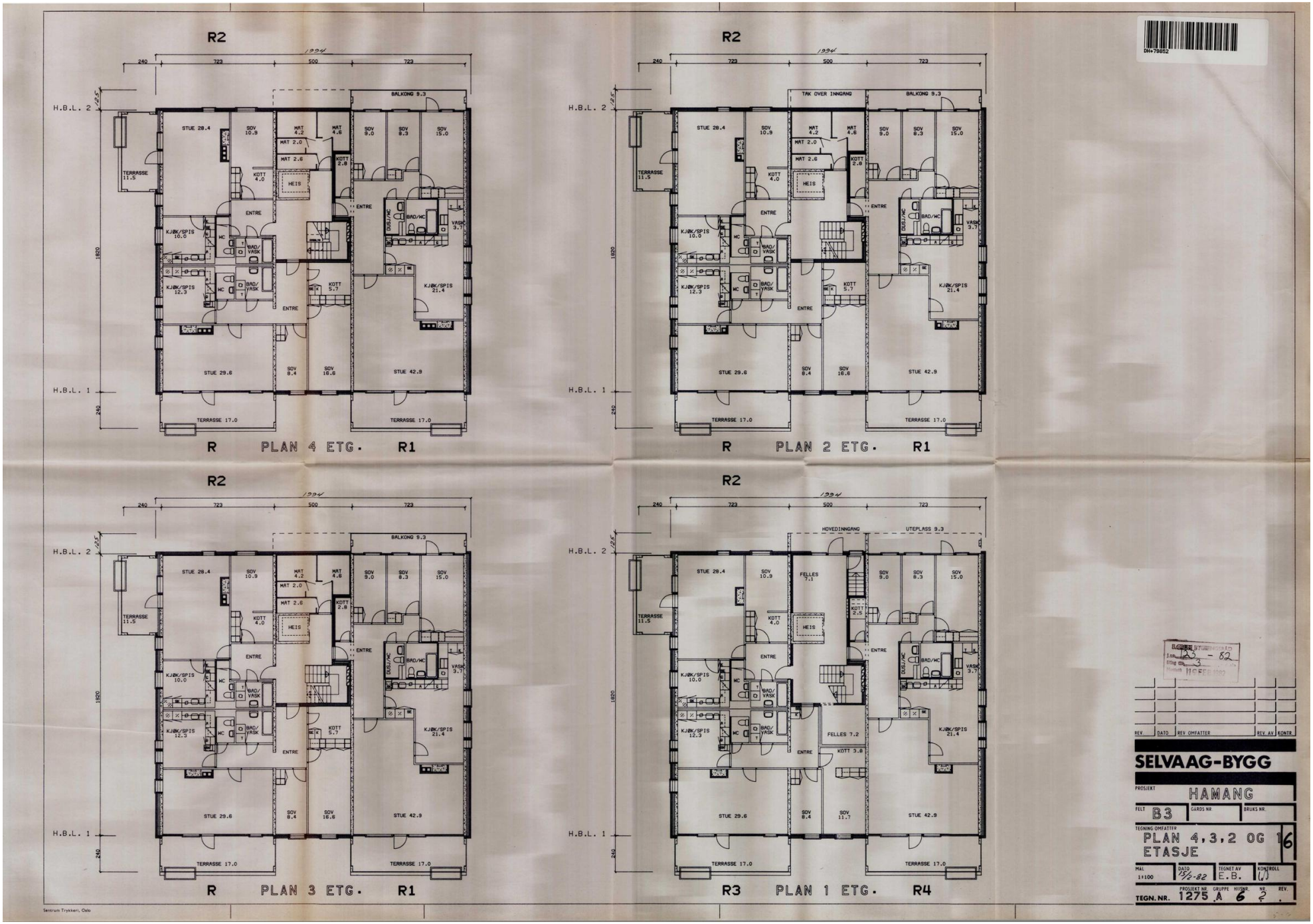
Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/08/2026



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


Fasade mot nord
Fasade mot vest
HBL 2
HBL 1
1820
Garasje
Snitt
Fasade mot syd
Fasade mot øst
EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG
HBL 2
1994
723
500
723
FELLES 13.0
HEISMASKIN
HEIS
14 GARASJEPLASSER
TN
HBL 1
Plan garasje
SELVAAG-BYGG
INGENIØR
L. TORHAUG A/S
AUTORISERT RØRLEGGERBEDRIFT
70
PROSJEKT
HAMANG
FELT
B 3
GÅRDS NR
BRUKS NR
TEGNING OMFATTER
TERMINGBLOKK
PLAN GARASJE
FASADER og SNITT
7
MÅL
1:100
DATO
15/2-82
TEGNET AV
KONTROLL
TEGN. NR.
1275 A 7 1 A



DM+78852

BOSEN STYRINGSRÅD
Sak 83 - 52
Dato 11 SEP 1983

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HAMANG

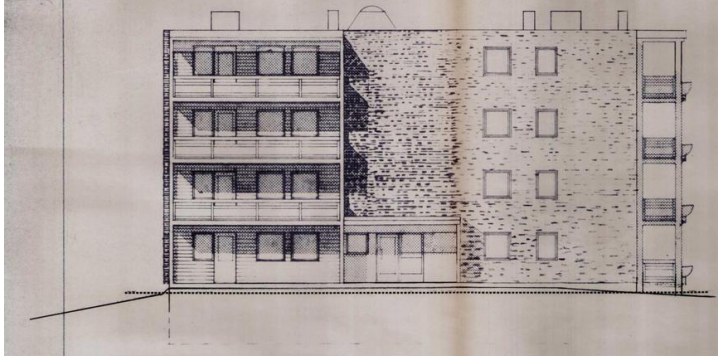
FELT: B3 | GARDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: PLAN 4, 3, 2 OG 1 ETASJE 16

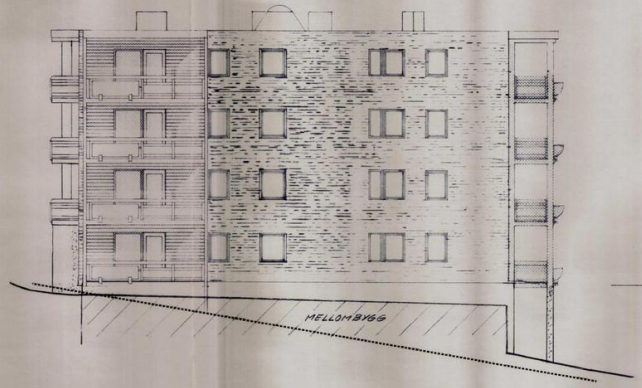
MÅL: 1:100 | DATO: 15/2-82 | TEGNET AV: E.B. | KONTROLL: (J)

TEGN. NR. 1275 A 6 2 . | PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.

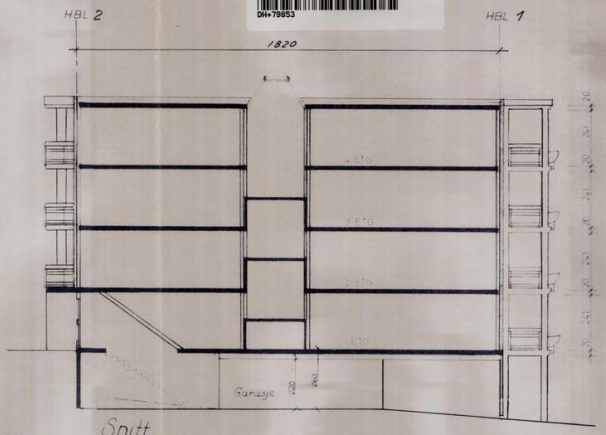
Sentrum Trykkeri, Oslo



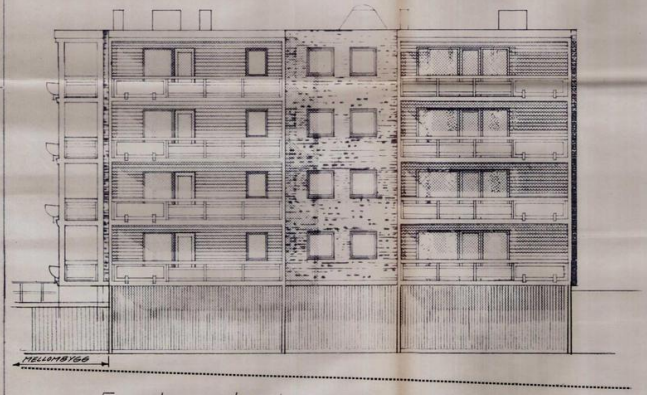
Fasade mot nord



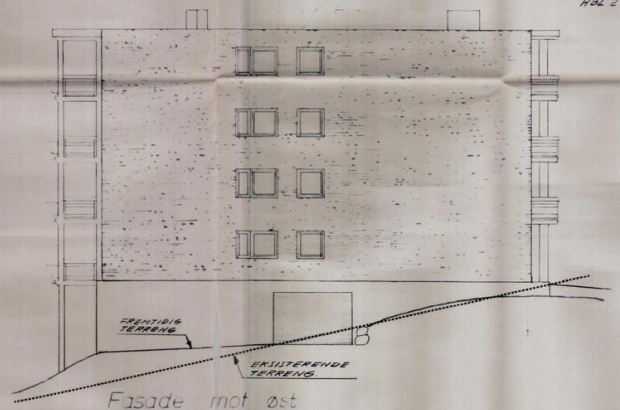
Fasade mot vest



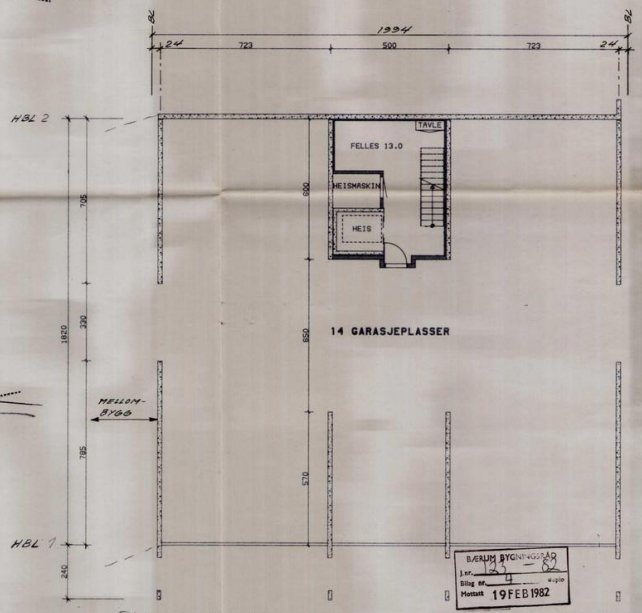
Snitt



Fasade mot syd



Fasade mot øst



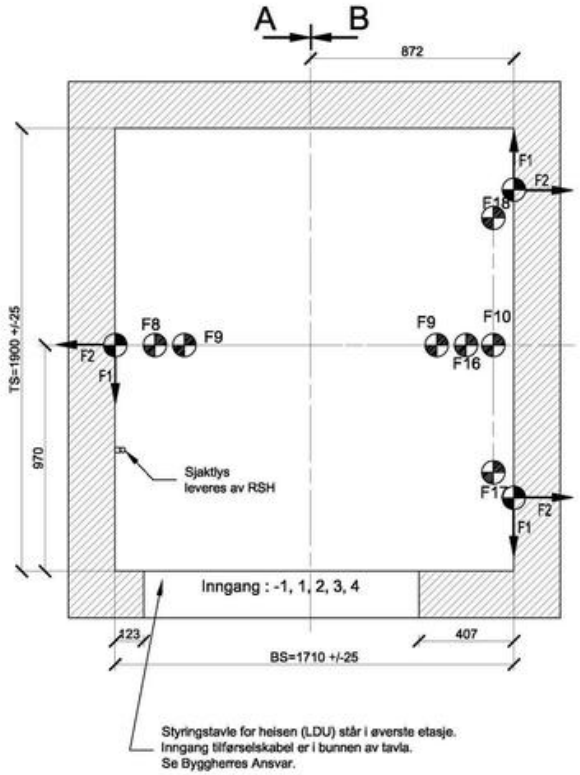
Plan garasje

BÆRUM BYGNINGSÅR
J.nr. 83-82
Bilag nr. [illegible]
Mottatt 19 FEB 1982

SELVAAG-BYGG

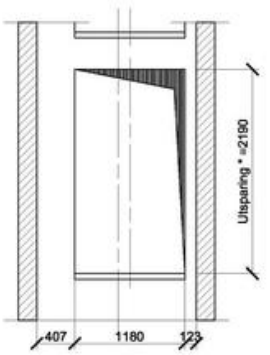
PROSJEKT: HAKSANG
FELT: B 3
TEGNINGSINNHOLD: TERRINGBLOKK PLAN GARASJE FASADER OG SNITT
6
MÅL: 1:100
DATO: 15/2-82
TEGNET AV: [illegible]
TEGN. NR. 1275 A 6 /

Sjakt 1:20



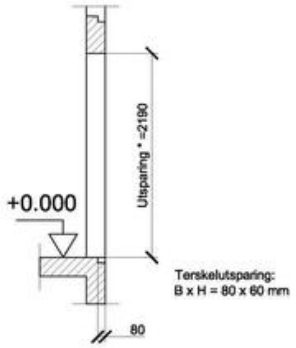
Styringstavle for heisen (LDU) står i øverste etasje.
Inngang tilførselskabel er i bunnen av tavla.
Se Byggherres Ansvar.

(Sett fra sjaktside)



Dørutsparing 1:50

* = O.K. ferdig gulv



Øvrige tekniske detaljer : se "BYGGHERRES ANSVAR"

	Endring		Dato

Krefter (N)

F1 = 784	F5 =	F9 = 26200	F13 =	F17 = 16200
F2 = 2025	F6 =	F10 = 39100	F14 =	F18 = 16200
F3 =	F7 =	F11 =	F15 =	
F4 =	F8 = 19100	F12 =	F16 = 37900	

Kraft F8 opptrer ved aktivering av fangapparat.
Kraft F9 + F10 opptrer i tilfelle stol / motvekt lander på buffer(ene).

ELEKTRISKE DATA :

Nominell spenning	3x400 V +N+PE	Hovedsikring bygning (SIH)	16.00 A
Frekvens hovedspenning	50 Hz	Nominell effekt installasjon (SN)	4.60 KW
Avvik-spenningsvariasjon	+10/-10 %	Min. tverrsnitt tilførselskabel	10 mm2
Spenning lys i heisstol	230 V		88 m
Nominell strøm installasjon (INN)	14.00 A		4.0 mm2
Start strøm installasjon (INA)	16.0 A		141 m

BYGGE TEGNING

Heistype: 6300

Byggeplass -
Hamangskogen 79 1338 SANDVIKA
Kunde Hamangåsen Boligsameie v/ABBL
, 1301 SANDVIKA

Reber Schindler Heis A/S
Drivenesveien
4700 Vennesla

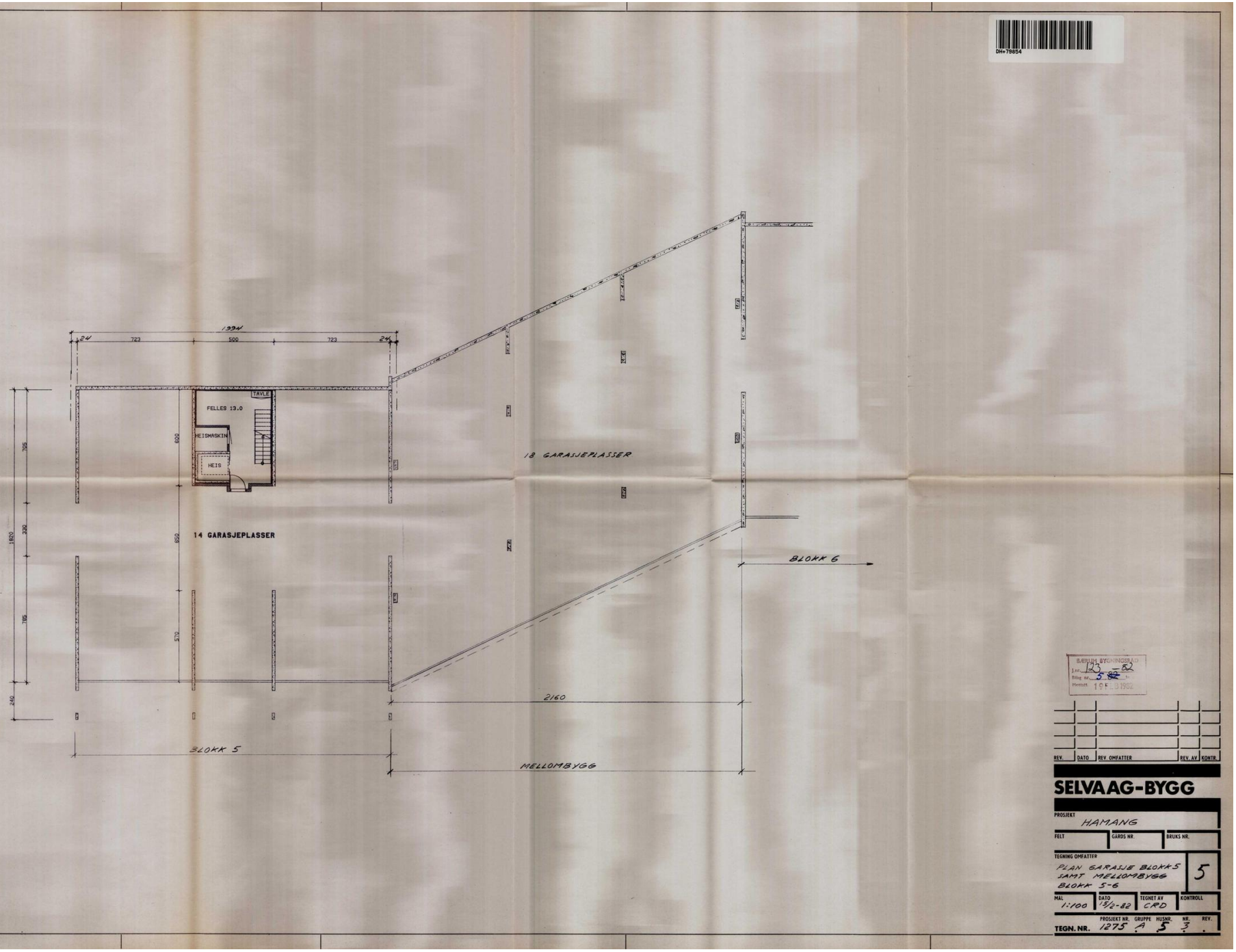
Tel. 38151100
Fax 38157858

Schindler

Spørsmål angående tegning:
Ms Elin Klokkhammer
Tlf: +47 3 815 11 62 Faks: +47 3 815 78 58

Tegnet	KLOKKHEL	20.08.2012	1
Kontrollert			

Komm. nr. REB20024589-3
Tegn. nr. D 20024589-3.201



DH+79854

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Innk. 23-82
Bilag nr. 5
Mottatt 19 B 1982

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HAMANG

FELT | GARDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: PLAN GARASJE BLOKK 5 SAMT MELLOMBYGG BLOKK 5-6

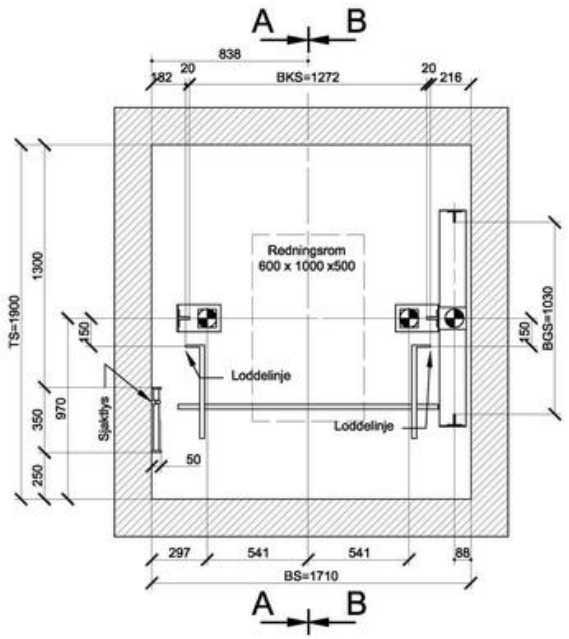
5

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15/2-82	CRD	

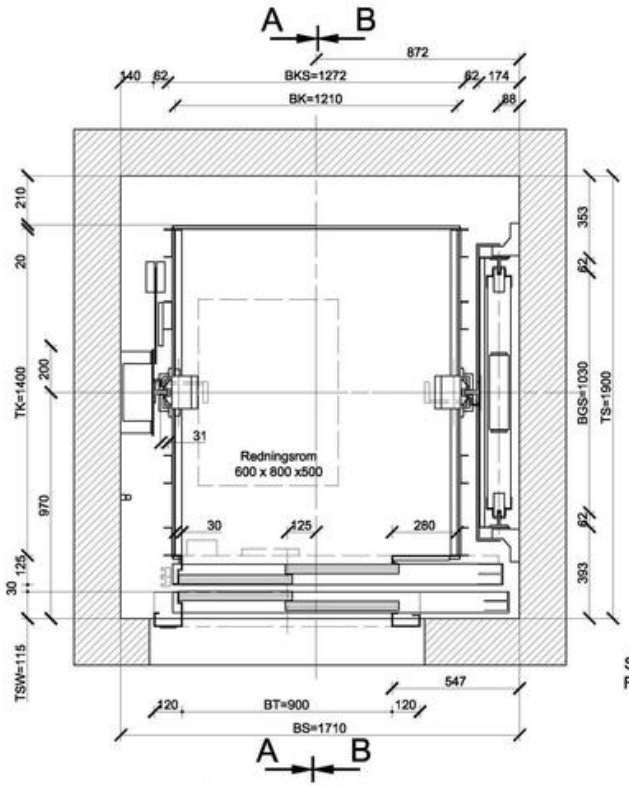
TEGN. NR. 1275 : 19 . 5 : 3 . | PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.

Sentrum Trykkeri, Oslo

Sjaktgruve 1:25



Sjakt 1:20



Inngang : -1, 1, 2, 3, 4

Sjaktdører:
Fermator med basis karmer

Endring	Dato

GKU ()	1,134 kg	Stopp	5
GK (Stol)	454 kg	Innganger	1
GG (Motvekt)	792	Styring	1KA
Last (kg)	675	Drift System	
Passasjerer	9	Hastighet (m/s)	1.00 m/s
Heishøyde (m)	10.42		

MONTASJE TEGNING — Heistype: 6300

Byggeplass -
Hamangskogen 79 1338 SANDVIKA
Kunde Hamangåsen Boligsameie v/ABBL
, 1301 SANDVIKA

Reber Schindler Heis A/S
Drivenesveien
4700 Vennesla

Tel. 38151100
Fax 38157858

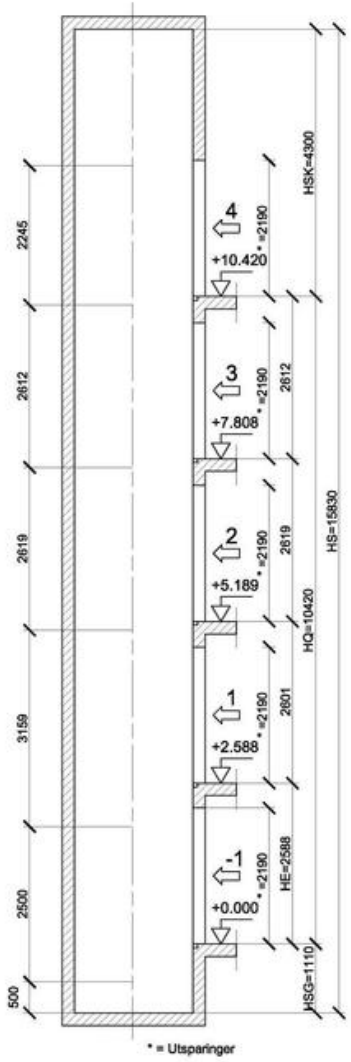
Schindler

Spørsmål angående tegning:
Ms Elin Klokkhammer
Tlf: +47 3 815 11 62 Faks: +47 3 815 78 58

Tegnet	KLOKKHEL	20.08.2012	1
Kontrollert			

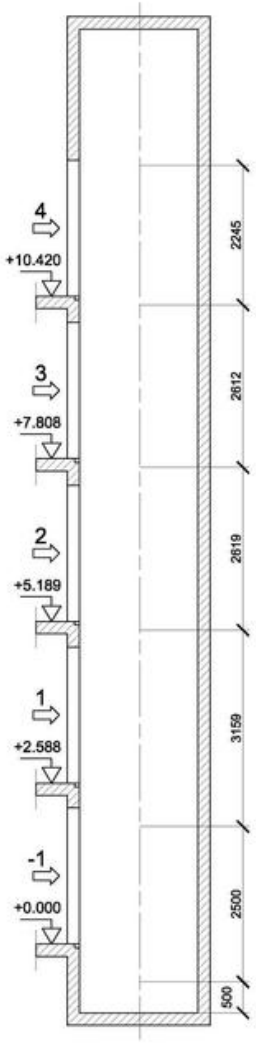
Komm. nr. REB20024589-3
Tegn. nr. D 20024589-3.101

Snitt A-A 1:75



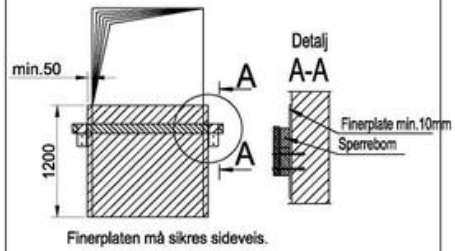
* = Utsparinger

Snitt B-B 1:75



Avsperring av døråpning

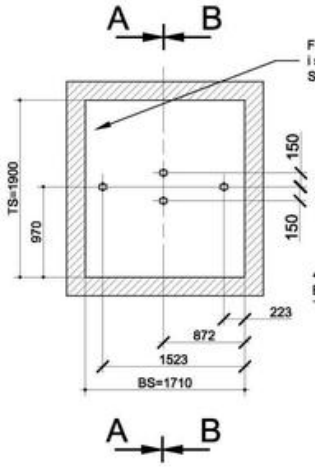
(byggherres ansvar)



Finerplaten må sikres sideveis.

Avsperringen skal være lett demonterbar.
Dimensjoneres og monteres etter gjeldende forskrifter.

Sjakttopp 1:50



Forslag til plassering av ventilasjonsåpning i sjakttak eller sjaktvegg.
Se Byggherres Ansvar.

4 stk. løftekroker i tak
Belastning 15kN pr. krok
Testes og merkes i hht. forskrift

Øvrige tekniske detaljer : se "BYGGHERRES ANSVAR"

BYGGE TEGNING

Heistype: 6300

Byggeplass -
Hamangskogen 79 1338 SANDVIKA

Reber Schindler Heis A/S
Drivenesveien
4700 Vennesla

Tel. 38151100
Fax 38157858

Schindler

Spørsmål angående tegning:
Ms Elin Klokkhammer
Tlf: +47 3 815 11 62 Faks: +47 3 815 78 58

Tegnet	KLOKKHEL	20.08.2012	2
Kontrollert			

Komm. nr. REB20024589-3

Tegn. nr. D 20024589-3.201

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.

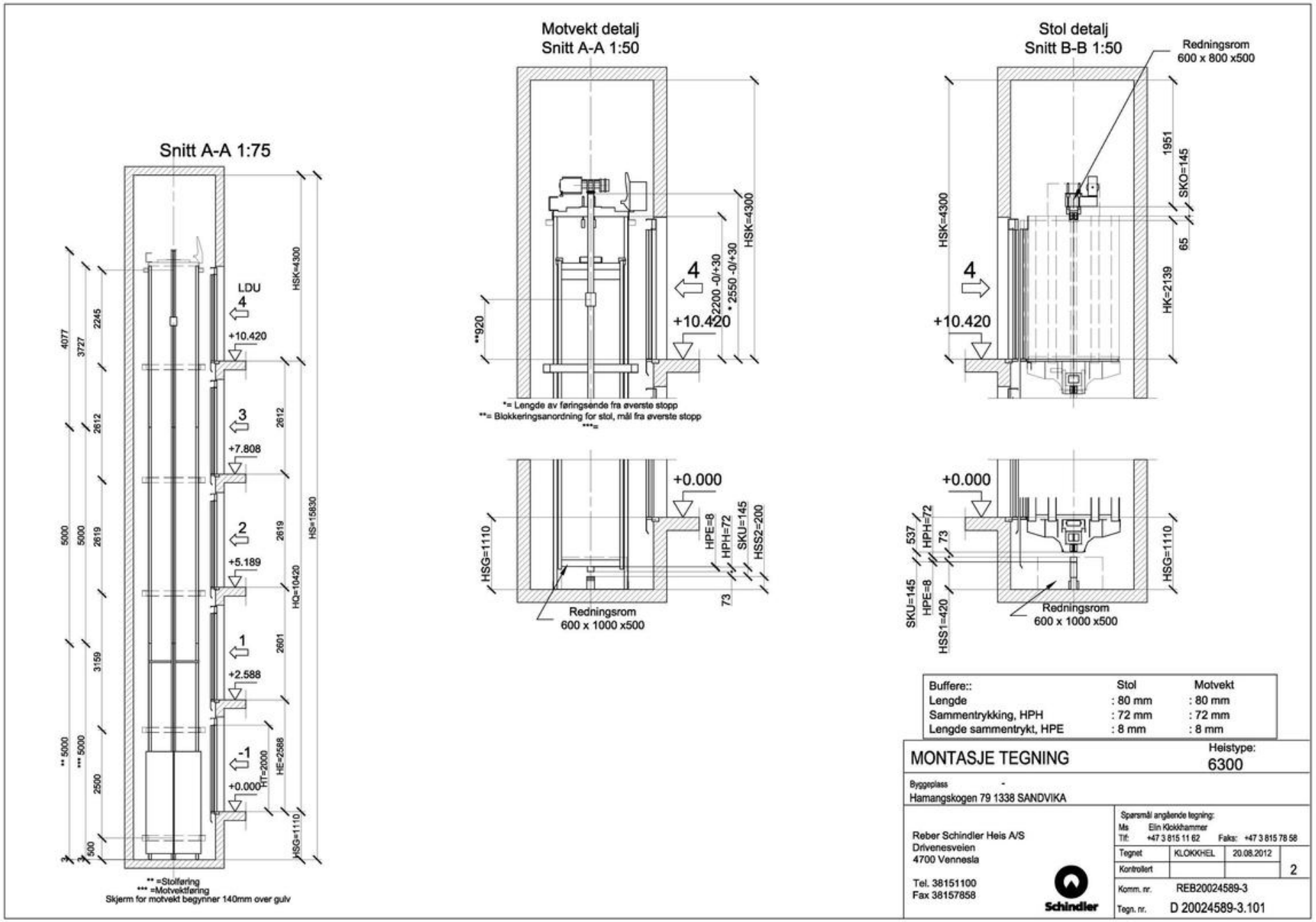
Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

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.



Buffere::	Stol	Motvekt
Lengde	: 80 mm	: 80 mm
Sammentrykking, HPH	: 72 mm	: 72 mm
Lengde sammentrykt, HPE	: 8 mm	: 8 mm

MONTASJE TEGNING

Heistype: 6300

Byggeplass -
Hamangskogen 79 1338 SANDVIKA

Reber Schindler Heis A/S
Drivenesveien
4700 Vennesla

Tel. 38151100
Fax 38157858

Spørsmål angående tegning:
Ms Elin Klokkhammer
Tlf: +47 3 815 11 62 Faks: +47 3 815 78 58

Tegnet	KLOKKHEL	20.08.2012	2
Kontrollert			

Komm. nr. REB20024589-3

Tegn. nr. D 20024589-3.101

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 81/48		
Utskriftsdato	19.08.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 19.08.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Hamangskogen 79, 1338 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 961 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 215 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 15 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025003)
Navn	HAMANG OG SMEDBYEN - PLANPROGRAMMET FOR OMRÅDEREGULERING
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026

Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn	HAMANG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer	**Delareal** 393 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 567 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2-B3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026001)
Navn	HAMANG
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Områderegulering

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

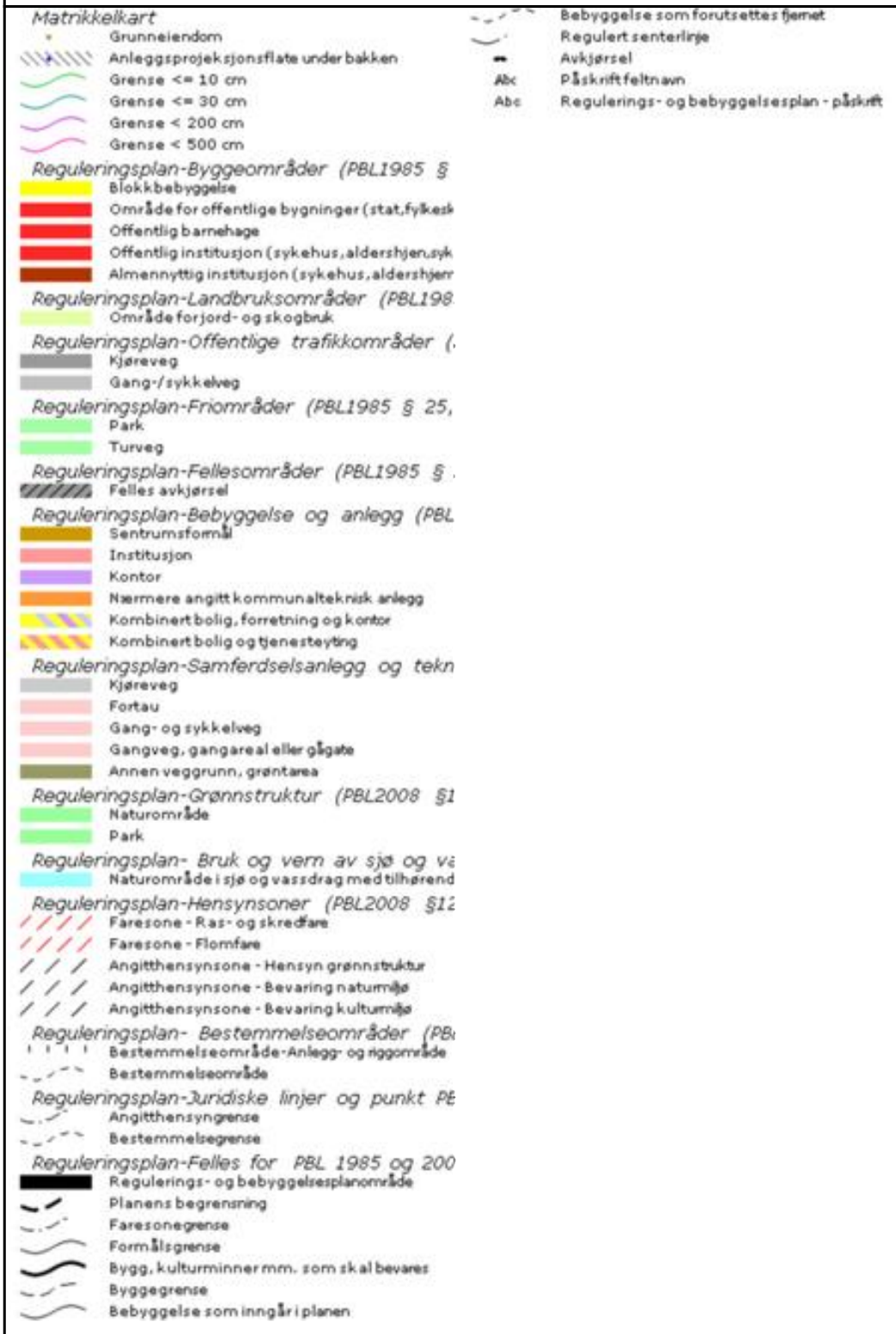
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



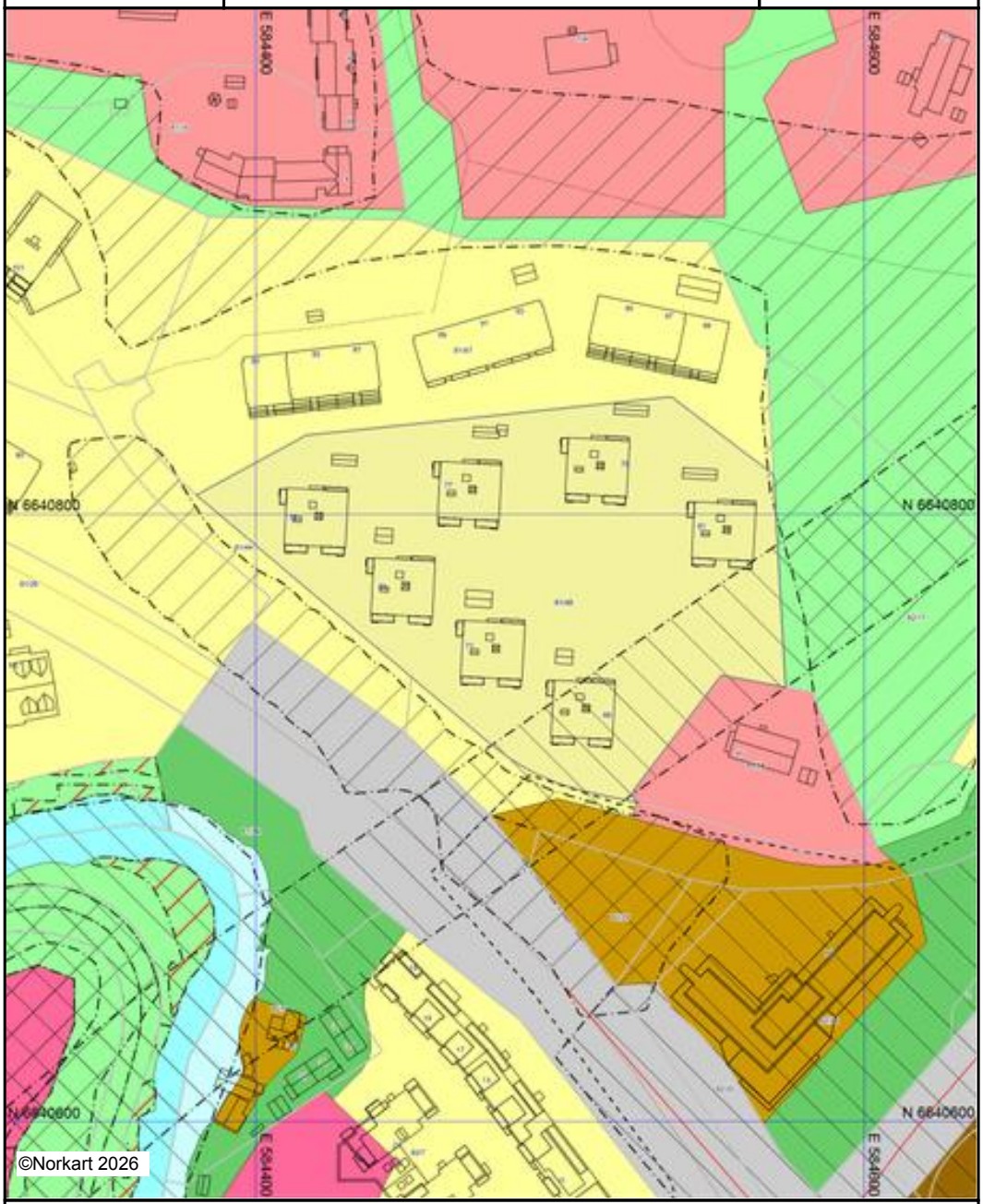
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

I medhold av §20-4 i Plan-og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 27.10.2010 godkjent disse bestemmelser og retningslinjer.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

Planens formål er å tilrettelegge for en balansert og miljøvennlig byutvikling, basert på visjonene om innovasjons- og rekreasjonsbyen Sandvika. I kommunedelplanen vektlegges følgende tema:

- Tilrettelegging for næringsutvikling hovedsakelig basert på kunnskapsintensive og innovative arbeidsplasser.
- Et attraktivt og balansert bymiljø med blanding av arbeidsplasser, kulturvirksomhet, rekreasjonsmuligheter og boliger.
- Utvikling av en sammenhengende bystruktur bestående av grønnstruktur, strøksgater og torg/møteplasser.
- Bevaring av viktige kulturmiljøer og kulturminner
- God utforming av ny bebyggelse sett i forhold til det omkringliggende landskapet, det eksisterende bygningsmiljøet, bevaringsverdige kulturmiljøer/kulturminner samt eksisterende og nye byrom.
- Gode miljømessige løsninger for transport og utbygging.

Bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende kart, som skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor planområdet:

- Plankart: Kommunedelplan for Sandvika
- Temakart: Bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon)
- Temakart: Kulturmiljøer og kulturminner
- Temakart: Byggehøyder
- Temakart: Transportsystem

KAP. 1 - PLANKRAV PBL § 20-4, 2.ledd a

§1.1 Plankrav

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a, fastsettes det at i områder avsatt til utbyggingsområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93 bokstav a, b, c, h, i og j før området inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også byggeområder der eksisterende reguleringsplaner er satt ut av kraft.

Det faste planutvalget kan fravike plankravet for mindre tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av ny reguleringsplan, dersom:

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m2.

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommuneplanens arealdel.

KAP. 2 - FELLESBESTEMMELSER PBL § 20-4, 2. ledd a og b

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b, fastsettes at områder avsatt til ”byggeområder” ikke kan utbygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjeneste som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, avløp, overvannshåndtering, renovasjon, fjernvarme, vei, vann og helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager og skoler m.v. er etablert eller sikret.

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Naturskader
Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras, snølast og flom. 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

Retningslinjer
Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle utbyggingsprosjekter større enn 400m2.

Ny utbygging skal ikke føre til at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Det er ikke ønskelig med friluftsaktiviteter (båttrafikk eller arrangement som berører vannstrengen) i Sandviksvassdraget i perioden da fisken vandrer opp for å gyte i september og oktober.

Hele planområdet er innenfor konsesjonsområdet til Bærum Fjernvarme og ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

Sandvika skal ha et opplevelsesrikt, urbant bymiljø basert på samspill mellom viktige kulturmiljøer og god samtidsarkitektur. Ny utbygging skal bidra til god kontakt mellom bygningsmiljøet og naturmiljøet. Nye byggeområder kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

Ved utvikling av nye byggeområder skal den visuelle kontakten med åsene rundt Sandvika opprettholdes fra viktige betraktningspunkter. Ny bebyggelse skal forsterke viktige siktlinjer og bidra til gode gater og torg/møteplasser. Signalbygg skal ha en offentlig/halvoffentlig eller allmennyttig funksjon.

Sandvikselva og kantsonen skal utvikles som en sammenhengende og sammenbindende grønnstruktur og fremstå som et overordnet visuelt element i bybildet Offentlige uterom som gater, torg og plasser skal utformes slik at de forbedrer byens lesbarhet, særlig for myke trafikanter. Uterommene skal opparbeides med god materialbruk og møblering.

Ved utbygging skal det legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter og verdifull vegetasjon.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Der tiltaket vil få fjernvirkninger eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales spesielt i redegjørelsen.

Ved byggetiltak nær kulturminne/ kulturområde skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Byggetiltaket skal som hovedregel forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet

Ved byggetiltak på kulturminne skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter ved at særtrekk som volum og form, fasadenes proporsjoner, dør og vindusutforming samt materialvalg bevares.

All skilting og reklame skal vurderes. Skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader. Ved planlegging og bygging av vei og bane og andre samferdselstiltak skal byplanmessige vurderinger vektlegges. Samferdselstiltak innenfor planområdet skal tilpasses en bymessig situasjon.

Videre skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker omgivelsene estetisk sett, og hvilke estetiske tilpasninger som er aktuelle.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det skal dokumenteres hvordan utbyggingsmønster og bygningsutforming sikrer et godt lokalklima, og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

Arkade kan vurderes langs strøksgater, torg og møteplasser.

Ved videre detaljplanlegging skal det dokumenteres at det er gjort vurderinger i henhold til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 2.4 Støy

Rød sone
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy som overskrider L_{den} 65 dB, for jernbane L_{den} 68 dB. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Sentrumssone (avviksområde) Jfr. Temakart for støy
I sentrumssonen kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Dette forutsetter imidlertid at boenhetene har en stille side og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Gul sone
I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det utarbeides støyfaglig utredning for alle forslag til reguleringsplan som angår ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Utredningen skal dokumentere nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

> *Retningslinjer*
> *Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.*
>
> *Alle planforslag for støyfølsom arealbruk i støysonene skal følges av en støyfaglig utredning med innhold i følge beskrivelsen i SFTs veileder TA-2115.*
>
> *I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.*
>
> *Rød sone*
> *I henhold til bestemmelsene til planen skal det ikke oppføres nye bygninger til støyfølsomt bruksformål i rød sone.*
>
> *Bruk av unntaksbestemmelsene for sentrumssone forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som viser nødvendige planmessige grep for å ivareta tilfredsstillende støyforhold. Som et minimum må følgende krav tilfredsstilles:*
> *alle boenheter er gjennomgående og har minst halvparten av oppholdsrommene og ett av soverommene mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade)*
> *alle boenheter skal ha balansert ventilasjon*
> *dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende*
>
> *Gul sone*
> *I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette*

arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det i forslag til reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen) er tilfredsstilt.

Ved avvik fra anbefalte grenseverdier i T-1442, skal det sikres at minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares i reguleringsplan.
Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke ha støynivå over L_{den} = 55 dB fra veitrafikk eller L_{den} 58 dB fra jernbane, eller støynivå fra andre kilder som overstiger anbefalte grenseverdier i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

§ 2.5 Parkering

Parkeringsnorm for Sandvika, vedtatt 17.11.2004, med supplering for sykkelparkering, gjøres gjeldende for hele planområdet.

Parkeringsnorm for Sandvika			
Bilparkering	**Bosatt 1)**	**Besøk 3)**	**Totalt**
Bolig: 5 rom (P pr. bolig)	1,3	0,15	1,45
4 rom ”	1,1	0,15	1,25
3 rom ”	0,9	0,15	1,05
2 rom ”	0,7	0,15	0,8
1 rom ”	0,5	0,1	0,60
Hybel ”	0,4	0,1	0,50
	Ansatt 2)	**Besøk 3)**	**Totalt**
Kontor: (P pr. 1000 m2)	10	4	14
Forretning: (P pr. 1000 m2)	3	17	20
Annet	**Totalt**	**Ansatte 2)**	**Besøk 3)**
Bevertning (pr. sitteplass)	0,15	10 %	90 %
Kino, teater (pr. sitteplass)	0,2	10 %	90 %
Kirke (pr. sitteplass)	0,1	10 %	90 %
Mosjonslokale (pr. 100 m2)	1,0	10 %	90 %
Hotell (pr. rom)	0,3	30 %	70 %
Sykkelparkering	**Normtall 1)**	**Tilgjengelighet**	
Bolig: 4 rom eller 5 rom	2,5		
3 rom	1,6		
2 rom	1,3		
Hybel eller 1 rom	1,0		
Kontor: (pr. 100 m2)	1,0		
Forretning: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Bevertning: (pr. 100 m2)	6,0	Allment tilgjengelig	
Mosjonslokal: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Hotell: (pr. 100 m2)	0,5		

Tabell 1 1) Minimumskrav 2) Maksimumskrav 3) Absolutt krav. m2 = BRA

For hvert av områdene H1-H4, I1-2, ES1-ES3, og S1-S3 samt S5 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Atkomst til parkeringsanleggene skal etableres i kortest mulig avstand fra ringveien rundt Sandvika.

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Sandvika stasjon, skal innfartsparkering vurderes innpasset.

KAP. 3 -BYGGEOMRÅDER PBL §§ 20-4 2.ledd b og 20-6

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelse
Bebyggelse beliggende langs strøksgater og torg/møteplasser skal ha publikumsrettet næringsvirksomhet, som forretninger, service og bevertning på gateplan. Innganger til publikumsrettede virksomheter skal legges til strøksgater og torg/møteplasser. Fasader vendt mot strøksgater og torg/møteplasser skal ha en åpen karakter. På gateplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Vern
Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Nybygg skal gis en plassering og utforming som tar hensyn til områdets verneverdige struktur og bebyggelse. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis trappes ned mot og tilpasses verneverdig bebyggelse.

Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø-og verneverdi, men heller fremheve disse kvalitetene. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler i størst mulig grad bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal ivaretas ved all utbygging innenfor planområdet. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, offentlig rom og kollektivtransport) skal kunne brukes av så stor del av befolkningen som mulig. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

Uteoppholdsarealer
Minimum 50 % av uteoppholdsarealer (MUA) skal ligge på bakken.

Uteoppholdsarealer skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon, og lokaliseres slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle.

Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal planlegges slik at flere aldersgrupper kan benytte seg av uterommene.

Ved utbygging til boligformål skal det opparbeides lekeplass i områdene. Krav til lekeplass fastsettes i områdeplan/ detaljplan.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima, og være skjermet mot vind. Privat areal og deler av fellesareal skal skjermes mot innsyn.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys kl.15 ved jevndøgn.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Byggehøyder
I forbindelse med detaljplanlegging skal det sikres variasjon i byggehøydene innenfor rammene gitt i bestemmelsene og i temakart for byggehøyder.

Øverste etasje mot strøksgater og torg/møteplasser skal som hovedregel være tilbaketrukket. De skal fortrinnsvis utformes slik at de ikke synes fra gateplan.

Videre planlegging
I forbindelse med detaljplanlegging skal det redegjøres for hvordan kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer er fulgt opp.

Områdene S1-S5 (Sandvika sentrum)

Områdenes bruk
Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, kulturformål, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 25 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for boligandel
Det skal tilrettelegges for boliger i områdene, men samlet boligandel skal ikke overskride 25 % av det totale bruksarealet innenfor områdene.

Retningslinjer for bevaring
Tinghuset (Malmskriverveien 2) og Brambanigården/Budstikkagården skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S1 skal være kote +36. Bebyggelsen som kan ha maksimalt gesims/mønehøyde skal lokaliseres langs Anton Walles vei, jf. Temakart for byggehøyder. Maksimalt 15 % av bygningsmassen kan ha gesims/mønehøyde på kote +36.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S2 skal være kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S3 skal være kote +32.

Mot Rådmann Halmrasts vei skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +24.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S4 skal være kote +36.
Høyere byggehøyder kan vurderes dersom bygget har en publikumsrettet hovedfunksjon, og gir klare byutviklingsmessige gevinster for Sandvika.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S5 skal være som eksisterende bebyggelse, kote +27.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene S1, S2, S3 og friområdet F4, tilstøtende trafikkarealer samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene S1-S5 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene S1-S3 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av Rådhusparken F4 og nytt parkeringsanlegg under Rådhusparken være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område S4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av friområde F18 være ferdigstilt.

Forholdet til andre regulerings- og bebyggelsesplaner
Innenfor områdene S1-5 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område S 1:		
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 24.02.1976
R 1994 – 024	Finstadkvartalet	Vedtatt 29.03.2000
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1990 – 010	Sandvika øst	Vedtatt 13.12.1991
Innen område S 2:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000
Innen område S 3:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1986 -005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
Innen område S 4:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000
Innen område S 5:		
R 2001 -037	Gamle Drammensvei, Sandvika - Høvik	Vedtatt 21.06.2006

Område LT1 (Leif Tronstads plass)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område LT1 skal være kote +23.

Et høyhus med gesimshøyde og mønehøyde på inntil kote + 45 kan vurderes oppført innenfor området. En forutsetning er at det avholdes en bredt anlagt arkitektkonkurranse om utbyggingen. Høyhuset forutsettes å ha svært høy arkitektonisk standard.

Bestemmelser om rekkefølge
Før området LT1 kan bygges ut skal friområdet F16 være ferdig etablert.

Områdene ES1-ES3 og L1 (Elias Smiths vei, Løkketangen)

Områdenes bruk
Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder boliger, kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter større enn 3000m2.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene ES1-ES3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i Elias Smiths vei 13, 18, 20, 25, 26, 27, 29, 31 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Innenfor område ES1 skal ny bebyggelse langs jernbanelinjen ha variasjon i byggehøydene.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene ES1-ES3 skal være kote +32.

Maksimalt 25 % av denne bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote + 32.

For område L1 skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +22. Maksimalt 25 % av bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +22.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene ES1-ES2, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F9 og F12 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene ES1-ES3 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1-ES3 og L1 skal opparbeiding av tilstøtende strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område ES3 skal opparbeiding av friområde F9 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1 og ES2 skal opparbeiding av friområde F12 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område L1 skal opparbeiding av friområdene F14 og F15 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene ES1-3 og L1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område ES1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
ES 1 og ES 2		
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000
Innen område ES3		
R 1986 – 009	Limtomta	Vedtatt 19.11.1986
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
Innen område L1		
R 1986 – 005	Sandvika nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1991 – 001	Løkketangen og Sandvika vest	Vedtatt 20.11.1991

Område I1-I2 (Industriveien)

Områdenes bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Kjøpesenter over 3000m2 tillates ikke.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene I1 – I2 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene I1 og I2 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i Industriveien 3, 5, 7, 8, 19 og deler av 20 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område I1 skal være kote +38. Maksimalt 10 % av bebyggelsen innenfor området kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området I2 skal være kote + 32.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene I1 og I2, tilstøtende trafikkarealer samt friområdene F6 og F7. Reguleringsplanen skal også omfatte miljøtunnel under områdene I1 og I2 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene I1og I2 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av ny E16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 og I2 skal opparbeiding av miljøtunnel, tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser, samt felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av friområdene F6 og F7 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene I1-2 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område I1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
Innen område I1 og I2		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 -007	Jong Østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000

Område H1-H4 (Hamang)

Områdenes bruk
Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål.

Det skal legges til rette for lokal handel i området. Kjøpesenter over 3000m2 tillates ikke.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene H1-H3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området. Området H4 skal i hovedsak utvikles til boligformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være boliger.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene H1-H4 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i tilknytning til Hamang papirfabrikk (Hamangskogen 19, Eyvind Lyches vei 7A – 7B, 19A-19C, 17, 15, 13A-13B, 11A-11B, 9A-C og 6; Deler av Gårdsnummer 82 og bruksnummer 1, 3, 13, 26, 27, 54) skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H1 skal være kote + 29.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H2 skal være kote + 26.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H4 skal være kote + 26.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene H1, H2, H3 og H4, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F1, F2, F3 og F26 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene H1, H2, H3 og H4 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område H1 skal ny E-16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H3 og H4 skal opparbeiding av friområde F1 med tilhørende broforbindelse til parken på Kjørbotangen være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H2 skal opparbeiding av friområde F2 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H1 skal opparbeiding av friområde F3 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1 og H3 skal opparbeiding av friområde F26 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene H1-4 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område H1-H4		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
Innen område H2-H3		
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985

Område BS1 (Bjørnegårdsvingen)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandet formål, bolig og barnehage (offentlig område). På bakkeplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde innenfor området skal være kote +35.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet reguleringsplan som minimum omfatter områdene BS1 og F25, samt tilstøtende trafikkarealer.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal ferdigstillelse av friområde F25 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området BS1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1986 -007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987

Område J1-J3 (Jongsåsveien)

Områdenes bruk
Områdene J1 og J3 skal bygges ut med blandet formål; bolig, forretning, bevertning og kontor.

Området J2 skal bygges ut med kontor, service.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter over 3000m2.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene J1 skal være kote +30.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området J2 skal være kote +32.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene J1 og J2 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene J1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område J1

R 1988 – 003	Jongsåsveien, søndre del	Vedtatt 22.06.1988

Område KJ1(Kjørbo)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bevertning, kulturelle formål, offentlige og allmennyttige formål.

Retningslinjer for arealbruk
Området skal bidra til å aktivisere promenaden langs Sandvikselva og Kjørboparken.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +20.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor område KJ1 skal torg/møteplass i området være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området KJ1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1975 -012	Kjørbo	Vedtatt 06.08.1979

Område SK1 (Skytterdalen)

Områdets bruk
Området SK1 skal bygges ut med formål kontor, service

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +22.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området SK1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1981 -002	Skytterdalen	Vedtatt 19.04.1989

§ 3.3 Offentlig bebyggelse

O1 Industriveien

Områdets bruk
Skole, nærmiljøanlegg, idrettshall, barnehage

Retningslinjer for arealbruk
Ved regulering skal det legges til grunn at området på nordsiden av Slependveien kan benyttes til uteareal for skolen og gis en enkel tilrettelegging for skolens uteaktiviteter. Større tekniske inngrep skal ikke forekomme.

Planskilt kryssing av Slependveien i form av et lokk eller lignende kan etableres dersom kryssingen underordnes kulturlandskapet og kulturmiljøet på Bjørnegård. Etablering av skolebygninger og -anlegg i området på nordsiden av den eksisterende Slependveien kan kun tillates dersom Slependveien legges om og skoleanlegget samles på sørsiden av veien.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 042	Jong vestre/Emma Hjort Syd	Vedtatt 28.07.1982
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 – 007	Jong østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

O2 Jongsåsveien:

Områdets bruk
Offentlig formål, herunder pleieinstitusjon, barnehage

O3 Elias Smiths vei

Områdets bruk
Menighetshus

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O-3 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984

§ 3.4 Friområder

Friområder
På Kadettangen (friområdene F21 og F22) skal det utvikles et allment tilgjengelig rekreasjons- og aktivitetsområde. Idrettens anlegg opprettholdes og kan utvikles/moderniseres innenfor dagens arealbegrensning.

Friområdene Kjørbokollen F24, Hamangsletta F1 og Rådhusparken F4 skal opparbeides parkmessig.

Parkområdet på Hamangsletta F1 skal kobles til eksisterende park på Kjørbotangen med broforbindelse.

Innenfor nye friområder Kjørbo F23 og Kjørbotangen F8, eller i tilstøtende eksisterende friområder, kan en mindre del av området avsettes til hundelufting.

I friområder tillates ikke oppført bygg eller anlegg som hindrer områdenes bruk som rekreasjons-og friluftsområde.

Friområdene skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Kantsone (Vannressursloven § 11)
Der elvebredden ikke skal ha et urbant preg, skal det legges til rette for kantsone på begge sider av Sandvikselva. Kantsonen skal ha stedegen vegetasjon. I friområdene utenfor kantsonen kan det etableres turveier og park.
I friområdene F1-F3 og F6, F7 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 4 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I friområde F13 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 2 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I øvrige nye friområder skal eksisterende kantsone bevares. Der det er mulig og kantsonen er mindre enn 4 meter skal den utvides til 4 meter.

Turveier
Det skal etableres nye turveier innenfor friområdene F1-F3, F5-F7, F9, F11,F12, F14-F22, F24, F25 og F26. Turveisystemet er vist i temakart for bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon).

Ved etablering av turveier langs elvebredden og ved kryssing av vassdraget skal eventuell belysning utformes slik at hensynet til fisken i elven ivaretas. Ved utforming av belysning skal fiskefaglig rådgivning innhentes.

Turveiene med tilstøtende arealer skal etableres etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor friområdene F1-F12, F15, F19-F21 og F23-F26 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985
R 1986 – 007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987
R 1986 – 005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1990 – 010	Sandvika Øst	Vedtatt 13.12.1991
R 1979 -050	Sandvika Vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1986 – 009	Limtomten	Vedtatt 19.11.1986
R 1980 – 008	Kadettangen	Vedtatt 24.05.1989

§ 3.5 Trafikkområder

Strøksgater
Strøksgatene skal tilrettelegges særskilt for myke trafikanters ferdsel og opphold, og fungere som handlegater og opplevelsesstrøk. Strøksgatene skal være viktige sammenbindende ferdselsårer til fots. I strøksgatene kan det gjennomføres trafikkreduserende tiltak.

Strøksgatene med tilstøtende arealer skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Torg og møteplasser
Det skal etableres torg/møteplass innenfor hvert av delområdene H1-H4, I1-I2, ES1-ES3, J1, J3 og KJ1, i henhold til temakart for bystruktur.

Torg og møteplasser skal være allment tilgjengelige og ha rolle som møteplass for hele eller deler av befolkningen og brukerne av Sandvika.

Torg og møteplasser skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, gatebelegg, belysning, møbler og beplantning m.m.

Bærum kommune

VAledninger

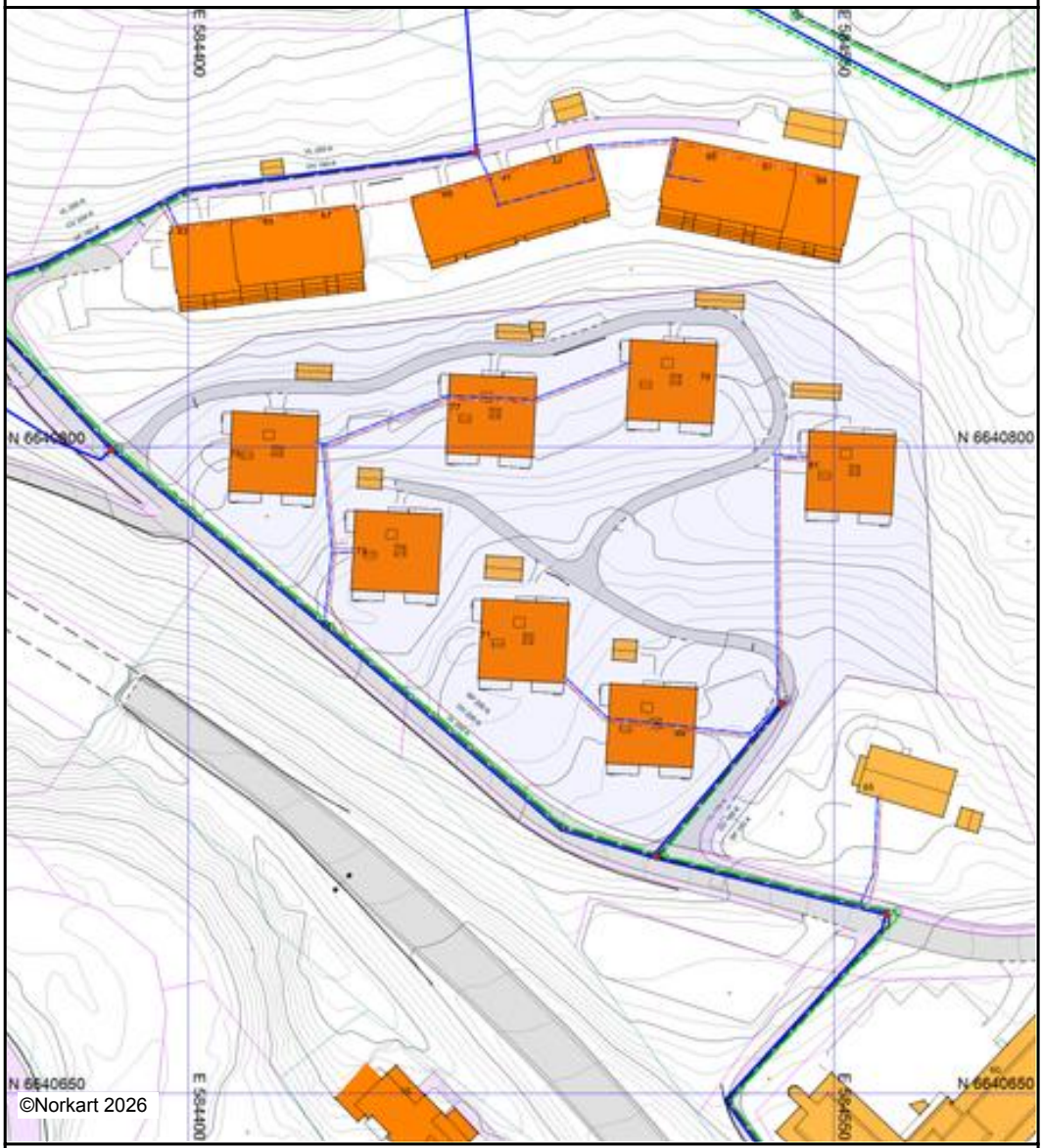
Eiendom: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

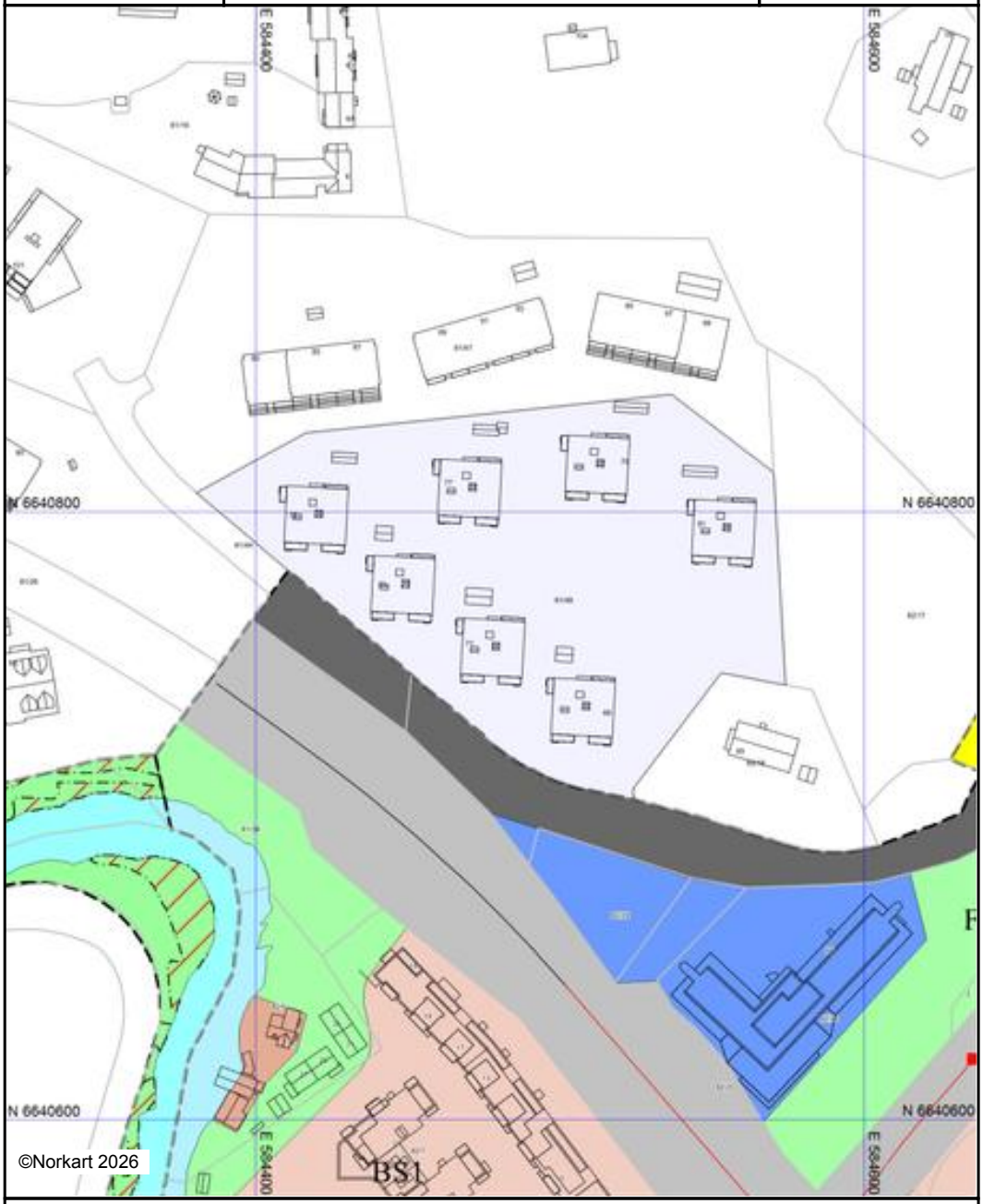
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



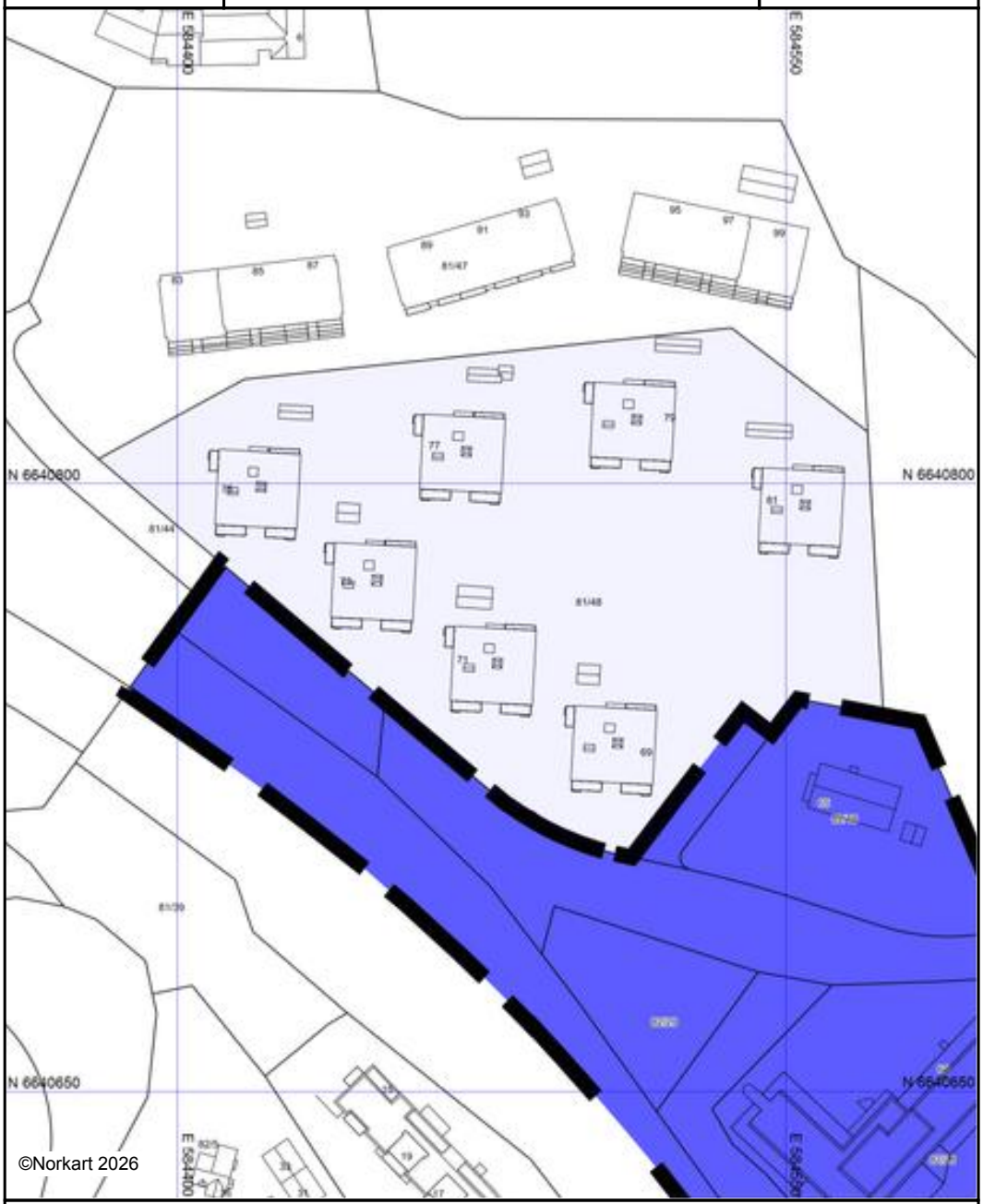
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/48/0/61
Adresse: Hamangskogen 79
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

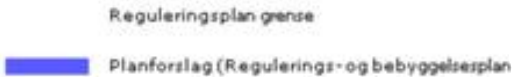
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/20597**
J.post ID: 13/21337

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	07.02.2013	381/13

Adresse - Tiltak: Hamangskogen 79 - utskifting av heis
Gnr/Bnr: 81/48
Tiltakshaver: Hamangåsen Boligsameie
Ansvarlig søker: Reber Schindler Heis AS

FERDIGATTEST/DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

NHK-nr. 60219 52969

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest/driftstillatelse for heis med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres ettersyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Eier av løfteinnretning skal også melde installasjonen til Norsk heiskontroll for registerføring, jf. TEK § 16-6.

Hanne Høybach
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

06110700098K011/099

A/S Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19

OSLO 3

Sjefsing. Kaare Berntzen
Postboks 100

OSLO 3

Jnr.
123-82 VØ/ÅH
bilag 9

Dato
27.9.1983

BLOKK PÅ GNR. 81/82 BNR. 1 BLOKK 6
BYGGEPLASSADRESSE: HAMANG, FELT B3
EIER: A/S SELVAAG-BYGG

Vi viser til brev av 7. juli d.å. fra Selvaag-Bygg A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen den 15. september d.å. var det ikke noe byggeteknisk å bemerke.

Bygningsvesenet gir herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil ikke bli gitt før adkomstveier og utomhusanlegget er ferdig opparbeidet og godkjent.

For byggingssjefen

Jon Hveem
e.f.

Viktor Øyen

0611070009BK0117103

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 123-82

Adresse Hamangskogen 79

Gnr: 81/82 Bnr: 1 Blokk nr: 6

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3.11.83

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: A/S Selvaag-Bygg

Anmelder: A/S Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: Sjefsing. Kaare Berntzen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 9.11.1983
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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: 19.08.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Hamangskogen 79, 1338 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	319 641,52 kr
Feiing	30 463,70 kr
Renovasjon	262 284,76 kr
Vann	274 102,46 kr
Sum	**886 492,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-413 m3	27.84	1/1	0 %	-11 498,54 kr	-119 314,77 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-413 m3	32.44	1/1	0 %	-13 398,34 kr	-139 028,07 kr
Forbruk vann 2025	15%	718 m3	27.84	1/1	0 %	19 990,20 kr	100 367,89 kr
Forbruk avløp 2025	15%	718 m3	32.44	1/1	0 %	23 293,00 kr	116 950,76 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann 2025	25%	743.05 m3	30.26	1/1	0 %	22 486,55 kr	129 372,99 kr
Forbruk avløp 2025	25%	743.05 m3	35.26	1/1	0 %	26 201,80 kr	150 748,13 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-413 m3	30.26	1/1	0 %	-12 498,41 kr	-129 689,96 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-413 m3	35.26	1/1	0 %	-14 563,41 kr	-151 117,46 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	84 stk	3122.44	1/1	0 %	262 284,75 kr	131 142,38 kr
Målerleie 1"-2"	15%	4 stk	1019.83	1/1	0 %	4 079,33 kr	2 175,81 kr
Forskudd vann 2025	15%	-1248 m3	27.84	1/1	0 %	-34 746,19 kr	-18 449,00 kr
Forskudd avløp 2025	15%	-1248 m3	32.44	1/1	0 %	-40 486,99 kr	-21 497,17 kr
Forskudd vann 2026	15%	4130 m3	30.61	1/1	0 %	126 431,69 kr	63 215,85 kr
Forskudd avløp 2026	15%	4130 m3	34.82	1/1	0 %	143 814,86 kr	71 907,43 kr
Vann etter areal	15%	5220 m2	39.80	1/1	0 %	207 763,83 kr	140 209,28 kr
Avløp etter areal	15%	5220 m2	45.26	1/1	0 %	236 278,08 kr	160 596,19 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	77 stk	146.00	1/1	0 %	11 242,00 kr	5 621,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	77 stk	299.00	1/1	0 %	23 023,00 kr	11 511,50 kr
Tilsyn gassanlegg	0%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	152,00 kr
					Sum	**980 001,21 kr**	**504 874,78 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.

Utskriftsdato: 19.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Hamangskogen 79, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
8444796	57215	12.11.2025	Årsavlesning - målt	1436	12.11.2025
08569067	139	05.01.2026	Årsavlesning - målt	1436	-
2764935	40565	31.10.2025	Årsavlesning - målt	1248	31.10.2025
8569061	300	05.01.2026	Årsavlesning - målt	838	-
2764938	43141	31.10.2025	Årsavlesning - målt	1185	31.10.2025
08569039	375	05.01.2026	Årsavlesning - målt	923	-
2764939	34368	31.10.2025	Årsavlesning - målt	1079	31.10.2025
08569060	418	05.01.2026	Årsavlesning - målt	1171	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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: 19.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	81	**Bnr**	48	**Fnr**	0	**Snr**	61
Adresse	Hamangskogen 79 , 1338 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**					
1982/123	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1982/1281	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2012/20597	Hamangskogen 79 - utskifting av heis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2020/17228	Hamangskogen 69 - 81 - boligblokk	☐	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.

DAGBOKFØRT
07 JUNI 83 05706
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

B E G J Æ R I N G

til

Asker og Bærum Herredskriverembete

om oppdeling av gnr. 81 bnr. 48 og gnr. 82 bnr. 25 i eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er under oppførelse 7 boligblokker med ialt 84 leiligheter. Innflytting er beregnet fra juni 1983 til november 1983.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 84 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og garasjeplass(er) m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal, tilsvarende sameiebrøken.

5. Fordelingliste:

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje plass nr.	Sameiebrøk i 8309 dele
1	1	1	69 m2	2	1	69
2	1	1	89 "	3	2	89
3	1	1	132 "	4	3	132
4	1	2	69 "	2	4	69
5	1	2	98 "	3	5	98
6	1	2	132 "	4	6	132
7	1	3	69 "	2	7	69
8	1	3	98 "	3	8	98
9	1	3	132 "	4	9	132
10	1	4	69 "	2	10	69
11	1	4	98 "	3	11	98
12	1	4	132 "	4	12	132
13	2	1	69 "	2	13	69
14	2	1	89 "	3	14	89
15	2	1	132 "	4	15	132
16	2	2	69 "	2	16	69
17	2	2	98 "	3	17	98
18	2	2	132 "	4	18	132
19	2	3	69 "	2	19	69
20	2	3	98 "	3	20	98
21	2	3	132 "	4	21	132
22	2	4	69 "	2	22	69
23	2	4	98 "	3	23	98
24	2	4	132	4	24	132

Seksj. nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Ant.beboe. rom	Garasje plass nr.	Sameiebrøk i 8309-dele
			m2			
25	3	1	69	2	25	69
26	3	1	89	3	26	89
27	3	1	132	4	27	132
28	3	2	69	2	28	69
29	3	2	98	3	29	98
30	3	2	132	4	30	132
31	3	3	69	2	31	69
32	3	3	98	3	32	98
33	3	3	132	4	33	132
34	3	4	69	2	34	69
35	3	4	98	3	35	98
36	3	4	132	4	36	132
37	4	1	69	2	37	69
38	4	1	89	3	38	89
39	4	1	132	4	39	132
40	4	2	69	2	40	69
41	4	2	98	3	41	98
42	4	2	132	4	42	132
43	4	3	69	2	43	69
44	4	3	98	3	44	98
45	4	3	132	4	45	132
46	4	4	69	2	46	69
47	4	4	98	3	47	98
48	4	4	132	4	48	132
49	5	1	69	2	49	69
50	5	1	89	3	50	89
51	5	1	132	4	51	132
52	5	2	69	2	52	69
53	5	2	98	3	53	98
54	5	2	132	4	54	132
55	5	3	69	2	55	69
56	5	3	98	3	56	98
57	5	3	132	4	57	132
58	5	4	69	2	58	69
59	5	4	98	3	59	98
60	5	4	132	4	60	132
61	6	1	69	2	61	69
62	6	1	89	3	62	89
63	6	1	132	4	63	132
64	6	2	69	2	64	69
65	6	2	98	3	65	98
66	6	2	132	4	66	132
67	6	3	69	2	67	69
68	6	3	98	3	68	98
69	6	3	132	4	69	132
70	6	4	69	2	70	69
71	6	4	98	3	71	98
72	6	4	132	4	72	132
73	7	1	69	2	73	69
74	7	1	89	3	74	89
75	7	1	132	4	75	132
76	7	2	69	2	76	69
77	7	2	98	3	77	98

Seksj. nr.	Blokk nr.	Etg,	Brutto areal	Ant.bebo. rom	Garasje plass nr.	Sameiebrøk i 8309-dele
78	7	2	132	4	78	132
79	7	3	69	2	79	69
80	7	3	98	3	80	98
81	7	3	132	4	81	132
82	7	4	69	2	82	69
83	7	4	98	3	83	98
84	7	4	132	4	84	132
			Tilsammen			8309/8309-dele

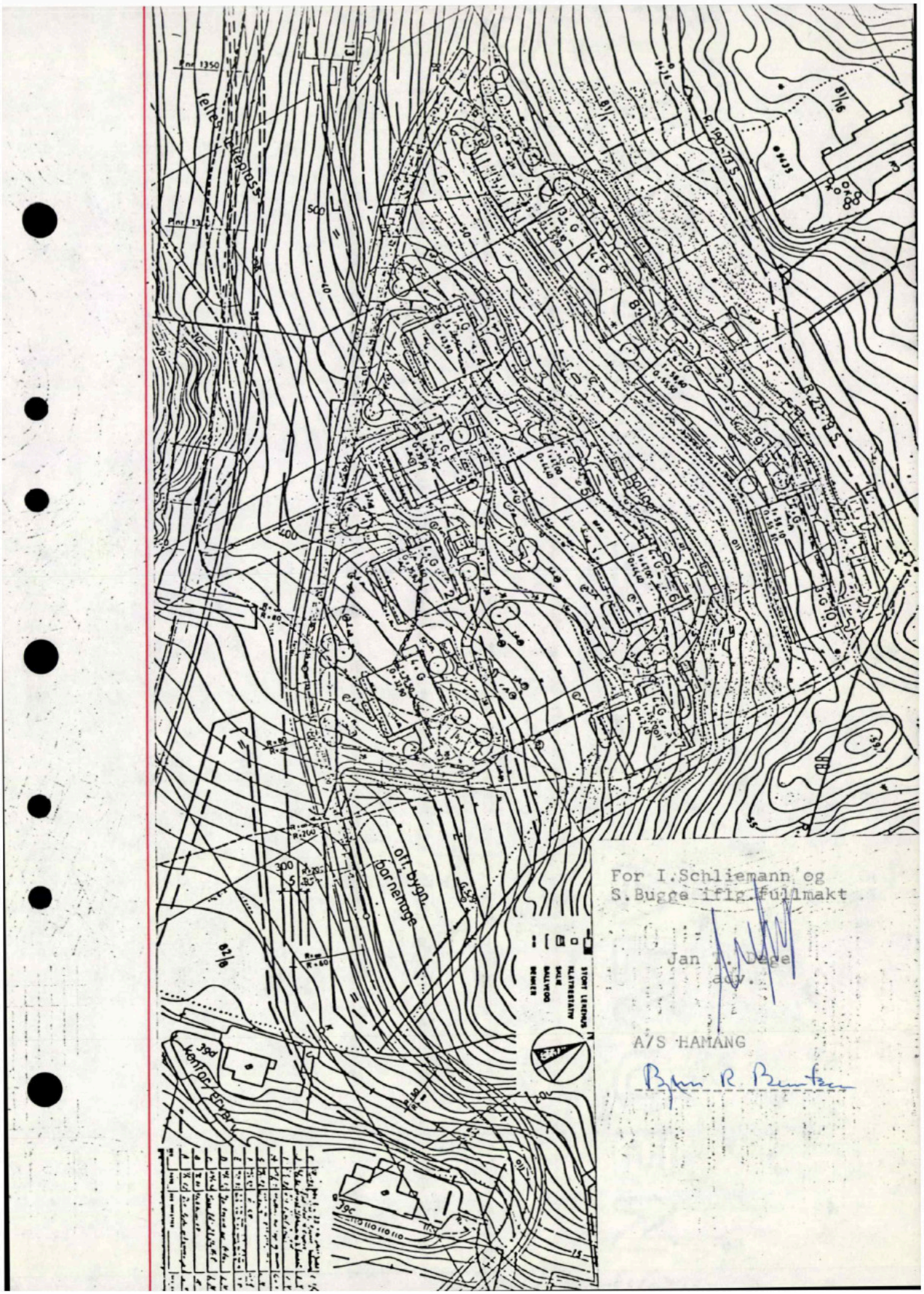
Oslo, 31.1.1983

Bjørn R. Bentsen

A/S Hamang

For I.Schliemann og S.Bugge
iflg. fullmakt

Jan T.Dege
advokat


For I.Schliemann og
S.Bugge ifm fullmakt
Jan I. Bugge
adv.
A/S HAMANG
Bjørn R. Bentzen

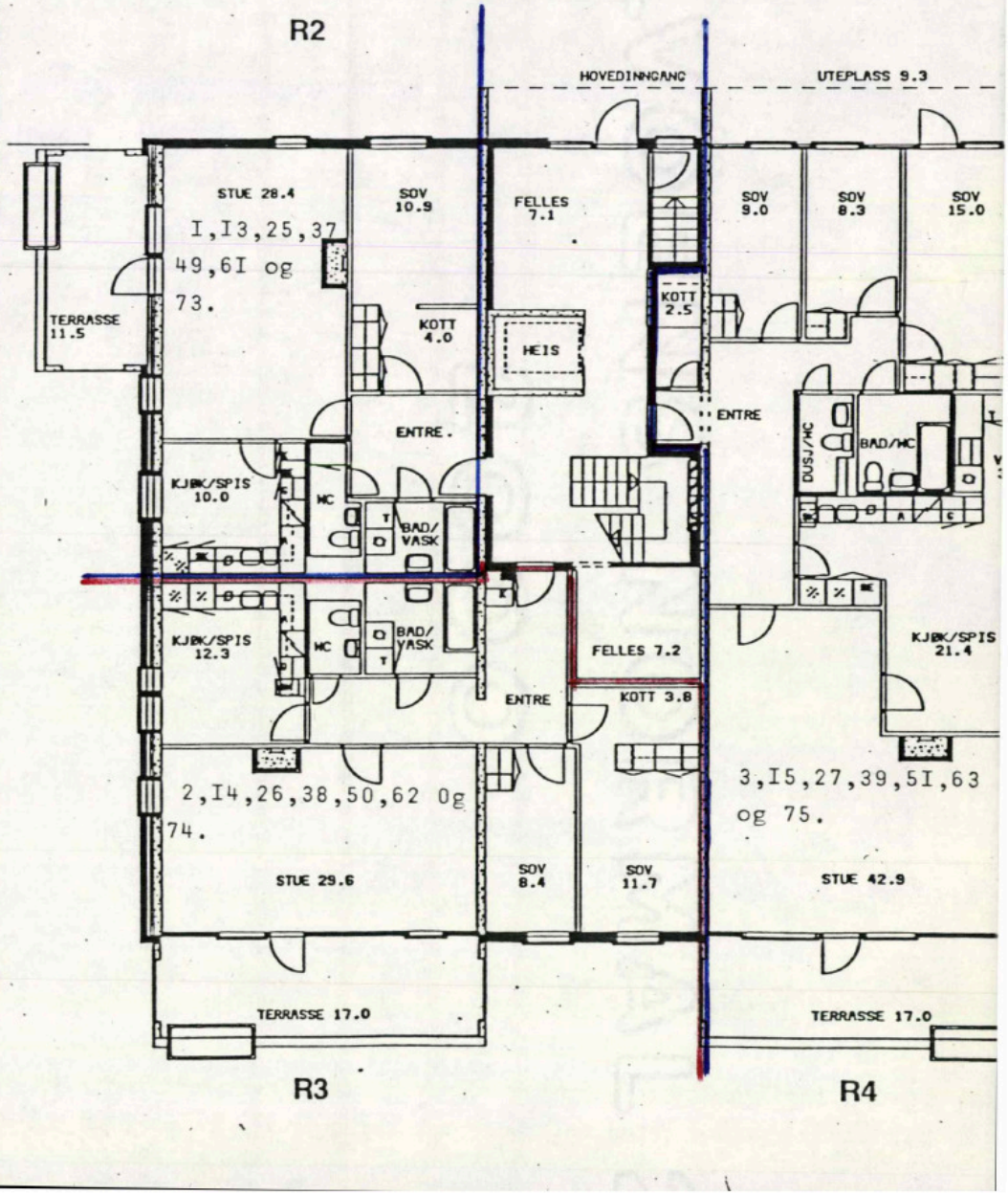
Oslo, 3.2.1983

A/S Hamang

For I.Schliemann og
S.Bugge iflg.fullmakt

Jan T.Dege
advokat

Etasjeplan I.etasje blokkene I-7.
med seksjonsnummer



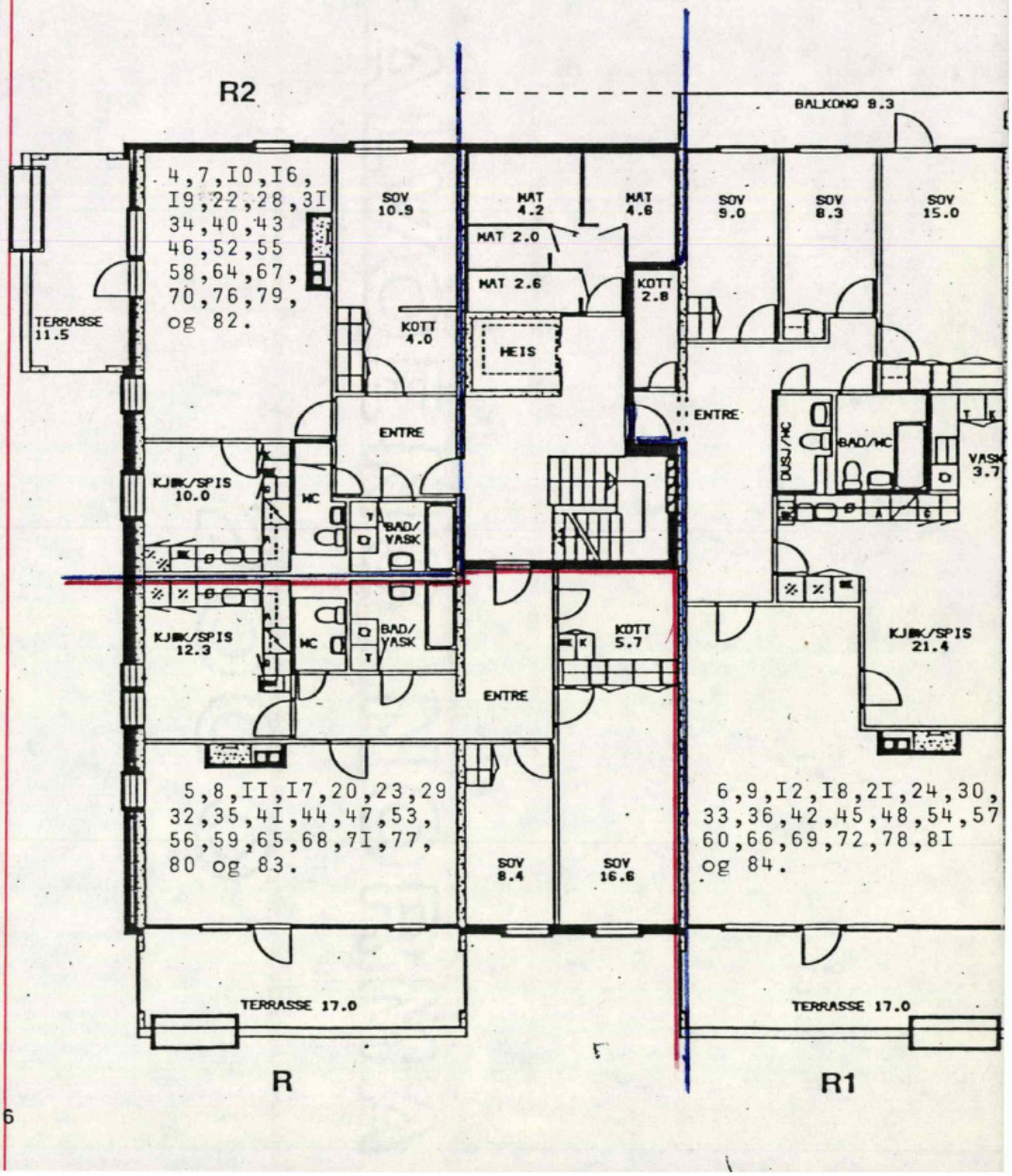
Oslo, 3.2.1983

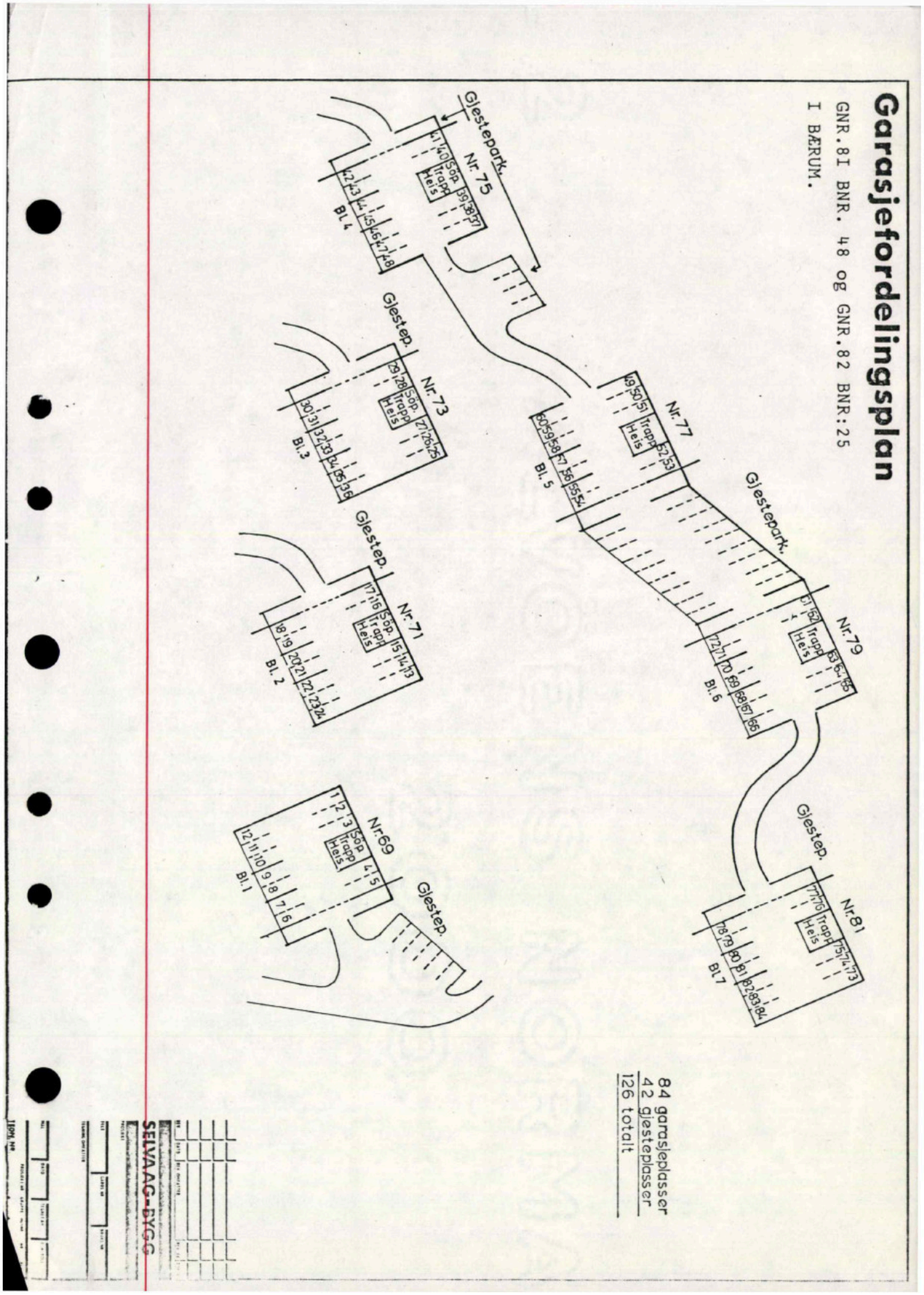
A/S Hamang

For I.Schliemann og
S.Bugge iflg.fullmakt

Jan T.Dege
advokat

Etasjeplaner 2.3.og4.etasje bokkene
I-7 med seksjonsnummer.



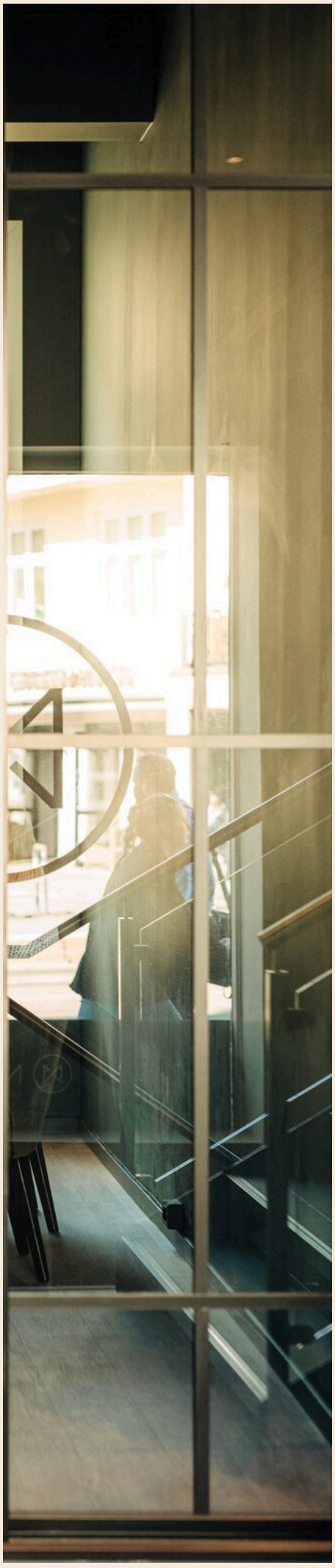

Garasjefordelingsplan
GNR.81 BNR. 48 og GNR.82 BNR:25
I BÆRUM.
Glestepark.
Nr.75
Nr.77
Nr.79
Nr.81
Nr.73
Nr.71
Nr.69
Glestep.
Sop
Trapp
Heis
Bl.1
Bl.2
Bl.3
Bl.4
Bl.5
Bl.6
Bl.7
84 garasjeplasser
42 glesteplasser
126 totalt
SELVAAG BYGG

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 13-0264/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamangskogen 79 1338 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 81, bnr 48, snr 61 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:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



André Rosensten
Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Bygdøy Allé
a.rosensten@nordvikbolig.no
930 10 676

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