NORDVIK

Hamang terrasse 55

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hamang terrasse 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og romslig 3-roms selveierleilighet - Balkong, garasje og heis - Vannbåren varme - Ombygget til leilighet i 2016

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**148 600,-**
Totalpris	**6 038 462,-**
Fellesgjeld	**289 862,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 613,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hamang Terrasse 55!
Moderne og velholdt 3-roms eierseksjon beliggende i byggets 2. etasje med heis og trinnfri adkomst. Leiligheten er ombygget til bolig i 2016 og holder en god standard med vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon. Her får du en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og romslig balkong på ca. 10 m². Kort vei til Sandvika sentrum, kollektivtransport og flotte turområder.

Kort om eiendommen:
Pent baderom med ny innredning i 2024
Velholdt bolig som ble ombygget fra kontor til leiligheter i 2016
Nærhet til Sandvika sentrum
Romslig balkong på 10 m²
Garasjeplass m/elbillader
Heis og enkel adkomst
Vannbåren gulvvarme
Ekstern bod på 5 m²
Balansert ventilasjon
2 soverom

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Tyder

















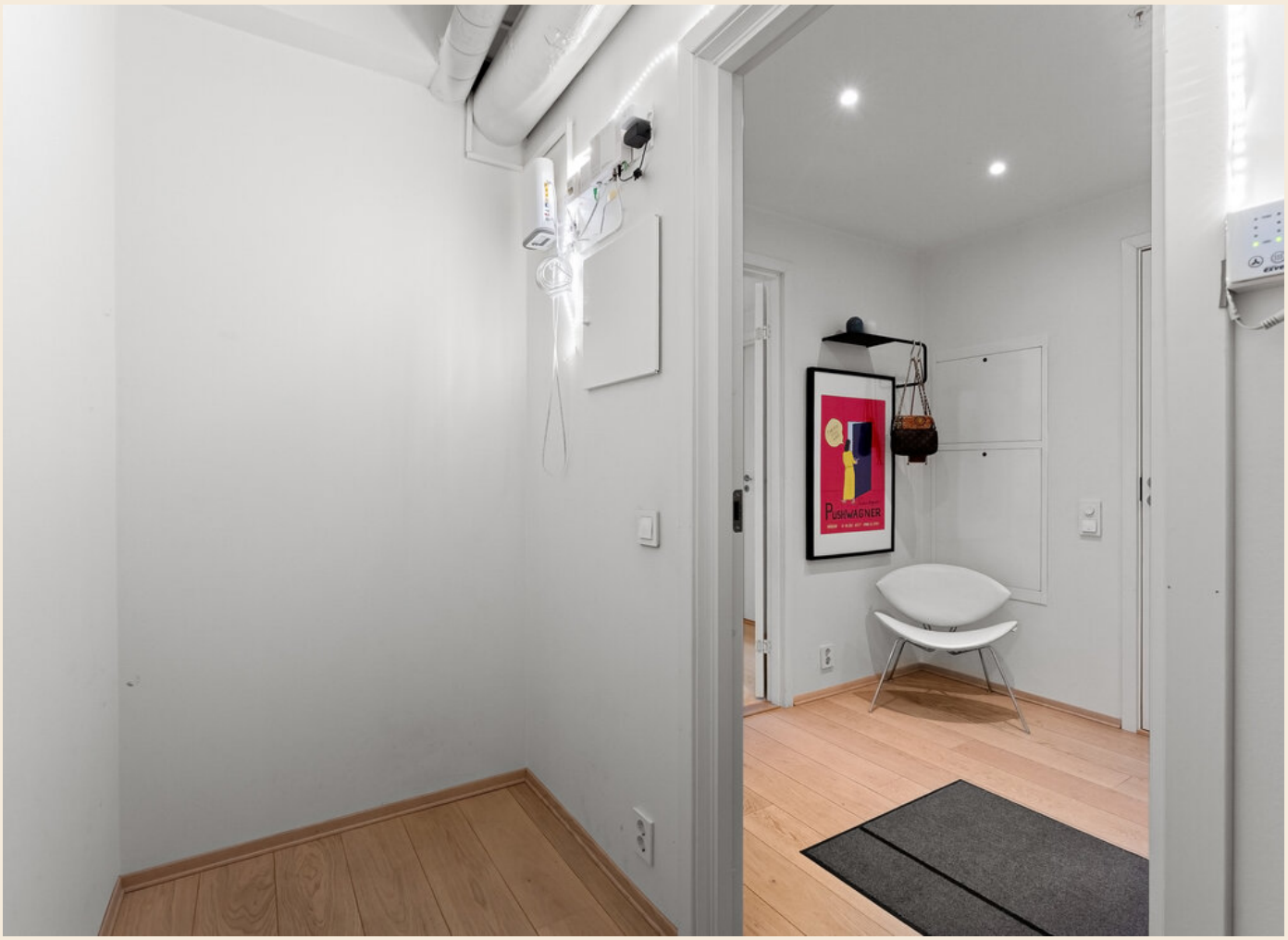









PUSHWAGNER


PUSHWAGNER





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0016/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hamang Terrasse 55, 1336 SANDVIKA
Gnr 81, bnr 54, snr 37 i Bærum kommune

Selger
Nina Eira Wilhelmsen

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
289 862,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 889 862,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
147 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 462,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 051 462,- (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
1986

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entrè, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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: Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Standard
Entré:
Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré med praktisk garderobeløsning og god plass til yttertøy og sko. Herfra får du en naturlig og funksjonell adkomst til boligens øvrige rom. I entréen er det også fordelerskap for vannbåren gulvvarme – en komfort som følger deg gjennom hele boligen.

Stue og kjøkken:
Leiligheten har en moderne og åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en sosial og luftig atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse, samtidig som takhøyden på ca. 2,66 meter forsterker inntrykket av god plass.
Stuen er lett å møblere med både sofagruppe og spiseplass, og har direkte utgang til balkong – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.
Kjøkkeninnredningen (Aubo, 2016) har glatte fronter og god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer, fliser over benk, komfyrvakt og automatisk vannstopper gir både et stilrent uttrykk og ekstra trygghet i hverdagen.

Bad:
Pent, flislagt bad nytt i 2016. I 2024 ble det installert ny baderomsinnredning, noe som gir rommet et oppdatert og moderne preg. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme sørger for komfort året rundt.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med fleksible innredningsmuligheter. Begge rommene har garderobeskap og plass til dobbeltseng eller kombinasjon av seng, kontorplass og oppbevaring – perfekt enten du trenger hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 10 m². Her er det plass til både sittegruppe og grill – et hyggelig uterom i årets varmere måneder.

Oppbevaring:
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m², i tillegg til innvendig bod og garderobeløsninger.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Standard og tekniske kvaliteter:
- Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra ombyggingen i 2016 og fremstår som velholdt.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Rør-i-rør-system
- Sikringsskap med jordfeilautomater (2016)
- Dørcalling med video
- Felles varmtvann
- Sprinkleranlegg
- Personheis i bygget

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Opplegg for el-bil lading.

Modernisering og påkostninger
Ny baderomsinnredning i 2024, speil med lys og vask/kran.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert med nye baderomsmøbel, vask, armatur og speil

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt i 2016

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje på terrasser i 5 etg. Utbedret av faglært

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygget til boliger i 2016

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble installert vakuumluftutskiller med delstrømsfilter for å sikre kvaliteten på vannet som brukes i vannbårengulvvarme. Samt ny vannmåler for avlesning av vannmengder per leilighet. I regi av Styret i Sameiet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Q4-2024 i regi av styret

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Utbedret og ferdigstilles straks. Lekkasje på terrasse i 5 etg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler?/byggegodkjenninger?/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Områderegulering på Hamang og Smedbyen med plan-ID: 2025003. Hamangkollen med plan-ID: 2025018

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Sameiet er i tvist med Oslo Entrepenør ang. å få dekket utgiftene for utbedringen av takterrassene

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Opplegg for el-bil lading.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie og saltak, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er ingen TG2 i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Det er ingen TG3 i rapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 2. etasje: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/felles gang

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, kjøl/frys skap, stekeovn og platetopp
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe ved verandadør

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I henhold til sameiets vedtekter må styret informeres ved utleie av boligen. Det er ikke lov med fremleie av boligen.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg levert av Lyse Energi. Faktureres månedlig.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2543 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 613,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag lån kr. 214
Felleskostnader kr. 3 351
Vedlikeholdsfond kr. 430
Renter og omkostninger lån kr. 181
Avdrag lån kr. 2 218
Kabel-TV-avgift 474
Renter og omkostninger lån 2 kr. 1 485
Garasjeplass Hamang Terrasse 55 P5 (261 - 5) kr. 260

Felleskostnadene økes til kr 6.653 fra 01.04.2026.

Kostnad for vannbåren varme/varmtvann betales utenom felleskostnadene og faktureres hver måned. Dette registreres via egen vannmåler, og faktureres fra Lyse Energi. Selger hadde et årlig forbruk i 2025 på ca kr. 5 700 ,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Andre fyringskilder. (Vannbåren varme og varmtvann) Ca kr 5700 per år
- Felleskostnader, kr 6 613 per mnd.
- Vannbåren varme/Varmtvann
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 836 425,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 345 701,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv og bredbånd gjennom Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hamang terrasse 55, orgnr. 918022503

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Hamang terrasse 55 med org.nr.: 918022503 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 69 seksjoner.
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dugnad må påregnes.

Det ble i dette tilfellet tatt opp et lån på 15 millioner som er fordelt på andelseierne.

Felleskostnadene økte med 3,8% fra 01.01.2026.

Det er også kjent at felleskostnadene skal øke med kr. 40,- fra og med 01.04.2026.

I følge styreleder den 19.12.2025 er det ingen andre kjente planer fremover, enn de som er kommentert nedenfor.

Hva skjer i sameiet:
Vedlikeholdsplan, utarbeidet av ABBL i november 2024 anbefaler følgende de neste årene (2025/2026):
- Rehabilitering av alle takterrasser samt følgeskader (10-15 000 000,-)

- El-kontroll fellesanlegg (15 000,-)
- Spyling av avløpsanlegg (150 000,-)
- Fjerne mose på takstein på trafokiosk (5 000,-)
- Fjerne grønske på fasader (ukjent)
- Hulkil, rust på stål søyle i garasjen (ukjent)
- Overflatebehandling av ståldører ca. 2 000,- pr. dør (4 000,-)
- Refuging av tegl (12 000,-)
- Drenering, montering av grunnmurslist (hente inn anbud)

En oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024–2025
- Rehabilitering av takterrasse er ferdig utbedret
- Montert vakuumutskiller (i varmtvannsanlegget)
- Garasjevegger malt på dugnad
- Trefelling i hovedsak for å sikre mot nedfall (store grener etc.)
- Generell vårdugnad
- Betydelige reparasjoner av heis
- Inngått avtale om og gjennomført kanalrens på det separate ventilasjonsanlegget i de leiligheter som individuelt valgte å gjennomføre dette. Det ble også lagt til rette for å kunne bestille filterabonnement enkeltvis.

2023–2024
- Utbedring av grunnmur under leilighet H0102
- Rens av hovedvanninntaket
- Kanalrens (ventilasjon) i mange seksjoner, etter bestilling fra seksjonseier
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Byttet armatur og lys, inkl. feilrettinger, på stor utendørs lampe utenfor hovedinngangen

2022–2023
- Montasje av Unloc dørlåssystem
- Løvsamlere på taknedløp
- Anskaffelse av LED-lys i bod og garasje
- Planter og møbler i fellesgang
- Utbedring av terrassebord, balkonger
- Trebeskjæring pga. fare for nedfall
- Lading i P3-garasje (6 plasser installert)
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Vedlikehold og utbedring av tujahekk
- Anlegge lys ved hageinngangen

2021
- Delvis utbedring av felles elektrisk anlegg (reklamasjon)
- Delvis utbedring av utvendige fliser (5 etg. – reklamasjon)
- Utbedring av varmekabelfeil, felles arealer utvendig (5.etg.)
- Etablert drenerings-/avløpsløsning for nedløp fra tak, langs veien i sørvest
- Oppbygget nytt grønt areal langs veien i sørvest, plantet lavtkrypende busker
- Beskjæring av trærne i parken
- Etablert døråpnerautomatikk i slusen til garasjen
- Utbedret dør ved garasjeinnkjøringen
- Utbedret lys/lys-styring i korridorer og garasje
- Forbedret ventilasjon fra teknisk rom

2020:
- Asfaltreparasjon på utvendig parkeringsplass
- Heisen oppgradert, driftsstabiliteten vesentlig forbedret (reklamasjon)

2019:
- Monterte ozon-anlegg mot lukt/fluer i mat-/restavfallsbeholderene.
- Montering av strømmålere for varmtvannsberedere, varmekabler og ladebokser

2018:
- Monterte lokal avstilling for brannvarsling i etasjer 2.-5.
- Monterte magnetlåser på gangdører med automatisk lukking ved brannalarm

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret. Jf. husordensregler.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 289 862,-pr. 30.01.2026

Lånenummer: 96660185698, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 30.01.2026: kr. 1 911 236,-
Andel av saldo: kr. 32 881,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.08.2035)

Lånenummer: 96660186597, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 360
Saldo per 30.01.2026: kr. 14 937 008,-
Andel av saldo: kr. 256 981,-
Neste termin/avdrag: 29.08.2025 (siste termin 29.07.2035)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 88 735,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr 69 332 etter finansposter. Driftsinntektene var stabile, og regnskapet viser et godt samsvar mellom budsjett og faktiske inntekter.
Året var preget av ekstraordinære kostnader knyttet til

vedlikehold og teknisk/juridisk bistand i forbindelse med vanninntrengning fra takterrasser. Dette medførte høyere vedlikeholdskostnader enn normalt i 2024.
Disponible midler per 31.12.2024 var kr 677 518, og vedlikeholdsfondet utgjorde kr 214 896. Sameiet har etablert vedlikeholdsplan og arbeider aktivt med langsiktig forvaltning av eiendommen. Revisor har avgitt ren revisjonsberetning uten merknader til regnskapet.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved grilling skal det kun benyttes gass/elektrisk grill. Grilling med kull på terrasse/balkong er ikke lov. Jf. husordensregler.

Parabolantenner, markiser, parasoller e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. Jf. husordensregler.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Jf. vedtektene.

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Jf. vedtektene.

Det praktiseres dugnad en gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Jf. husordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3871515-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 939 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pene opparbeidet grøntarealer, biloppstillingsplasser og interne veier.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dagligvare, handel og kultur:
Leiligheten ligger i et tilbaketrukket og naturnært bomiljø i hellingen over Sandvika sentrum – med kort vei til det meste. Det er enkel tilgang til dagligvareforretninger som Extra Dønski og Bunnpris Gjettum, og kun ca. 7 minutters sykkeltur til Sandvika Storsenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert stor Meny-butikk. Sandvika sentrum byr på hyggelige handlegater med kaféer og restauranter, samt et variert kulturtilbud med kino, bibliotek, kulturhus og konsertscener. På Høvikodden finner du Henie Onstad Kunstsenter med anerkjente utstillinger og restaurant. Det er også kort vei til større varehusområder på Rud.

Kollektivtilbud – buss og tog:
Området har meget gode kollektivforbindelser. Fra Ringeriksveien går det hyppige bussavganger mot Sandvika, Smestad, Vøyenenga og Kirkerud. Det er kun tre stopp til Sandvika bussterminal, med videre forbindelser til hele Bærum og omegn, samt kort gangavstand til togstasjonen.
Fra Sandvika går flytog, regiontog og lokaltog med jevnlige avganger mot blant annet Lillestrøm, Drammen og Spikkestad. Reisetiden til Oslo er ca. 15 minutter. Det er også T-baneforbindelse fra Hauger.

Tur, trening og friluftsliv:
For den aktive byr området på flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Det er fine turstier i Hamangskogen og videre innover Løkkeåsen med utsikt mot fjorden. Langs Engervannet og elvepromenaden kan du spasere helt ut til sjøen.
Ved fjorden finner du kyststier, padlemuligheter, badeanlegg på Kadettangen og populære badeområder på Kalvøya. Bærum Idrettspark tilbyr svømmehall, ishall, friidrettsanlegg og ballbaner. I tillegg er det kort vei til treningssentre, tennisklubb og flere anerkjente golfbaner. Vinterstid går bussen direkte til Kirkerudbakken skisenter, og både Vestmarka og Bærumsmarka byr på et omfattende løypenett med preparerte skiløyper og hyggelige markahytter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.05.2021.

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.

Originale byggetegninger stemmer overens med dagens romfordeling i boligen.

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 er regulert til blokkbebyggelse.

Saker i området:
- Det foreligger en områderegulering på Hamang og Smedbyen med planID: 2025003. Områdereguleringen med PlanID 2025003 dekker Hamang, Smedbyen og nedre del av Jongsåsveien i Bærum (nær Sandvika). Dette er et planarbeid som tar sikte på å forme den videre utviklingen av disse.

Planområdet ligger sydøst for Sandvika sentrum, og omfatter:
- Hamang (inkl. flate odder og områder ved Sandvikselva),
- Smedbyen (tidligere Industriveien-området, med næringsbygg),
- Nedre del av Jongsåsveien.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 6 936 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 3 m
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012023
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012023)
Navn HAMANG TERRASSE 55
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.10.2013
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11528/2012023.pdf
Delarealer Delareal 6 934 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Delareal 3 m
Formål Kontor
Delareal 2 804 m
RPHensynsonenavn H_570
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer Delareal 14 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR5

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten i Hamang Terrasse 55.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/81/54/37:
06.07.2016 - Dokumentnr: 616367 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 549/4630
Ny seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/4630

01.01.2020 - Dokumentnr: 1584452 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0219 Gnr: 81 Bnr: 54 Snr: 37

01.01.2024 - Dokumentnr: 79685 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3024 Gnr: 81 Bnr: 54 Snr: 37

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
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 139 220,- 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 10. april 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

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

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

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

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

Hamang terrasse 55

Nabolaget Hamang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	14 min 1.3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km

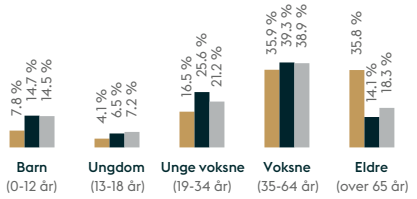
Offentlig transport

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	2 min 0.2 km
Slependen stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	8 min 0.7 km
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1 km
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 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

Sport

Emma Hjort	12 min
Dønski nærmiljøanlegg	14 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min
Mizuchi kampsport	13 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAMANG TERRASSE 55, 1336 SANDVIKA

Gnr: 81 Bnr: 54 Seksjon: 37
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	06/02/2026
Utskriftsdato:	13/02/2026
Oppdragsnummer:	98884
Referansenr:	12526



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Opplegg for el-bil lading.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra 2016.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Ny baderomsinnredning.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1986 og omgjort til boliger i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nina Eira Wilhelmsen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Nina Eira Wilhelmsen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 81 Bnr: 54 Seksjon: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 939 m²
Eierbrøk seksjon:	80 / 4630
Hjemmelshaver:	Nina Eira Wilhelmsen
Adresse:	Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	05/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1986

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	80	0	0	10
Sum bolig:	80	5	0	10
Sum BRA:	85			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie og saltak, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse:

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.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.
FDV fra ombygging er fremvist.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i tre. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015.	
Tilstandsvurdering:	Entredør er ikke merket med brann- og lydklassifisering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m². Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. Terrassebord i kompositt oppforet på bjelkelag og rekkverk i metall med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entre. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i entre.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Aubo kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 26.11.2016 er fremvist for følgende arbeider: Nytt el anlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2016.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/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.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er opprinnelig fra 2016. Dokumentasjon foreligger. Ny baderomsinnredning fra 2024.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate og benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/felles gang.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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

Wilhelmsen, Nina Eira	9578-5998-4-848524	2026-02-11 12:55:15

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
11. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0016/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Nina Eira Wilhelmsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2016

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: 3871515-1.1
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert med nye baderomsmøbel, vask, armatur og speil

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke oppgradert

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt i 2016

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje på terrasser i 5 etg. Utbedret av faglært

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygget til boliger i 2016

---

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?

Ja

Beskriv: Det ble installert vakuumluftutskiller med delstrømsfilter for å sikre kvaliteten på vannet som brukes i vannbårengulvvarme. Samt ny vannmåler for avlesning av vannmengder per leilighet. I regi av Styret i Sameiet

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Q4-2024 i regi av styret

---

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?

Ja

Beskriv: Utbedret og ferdigstilles straks. Lekkasje på terrasse i 5 etg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2016

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Områderegulering på Hamang og Smedbyen med plan-ID: 2025003. Hamangkollen med plan-ID: 2025018.

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet er i tvist med Oslo Entrepenør ang. å få dekket utgiftene for utbedringen av takterrassene

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0016/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wilhelmsen, Nina Eira	**2026-02-11**

Identifikasjon

bankID Wilhelmsen, Nina Eira

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252769**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6647979**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0215**



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 **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
129,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129,21 kWh/m²	**13 920 kWh**



Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Detaljering

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



Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

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: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

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.

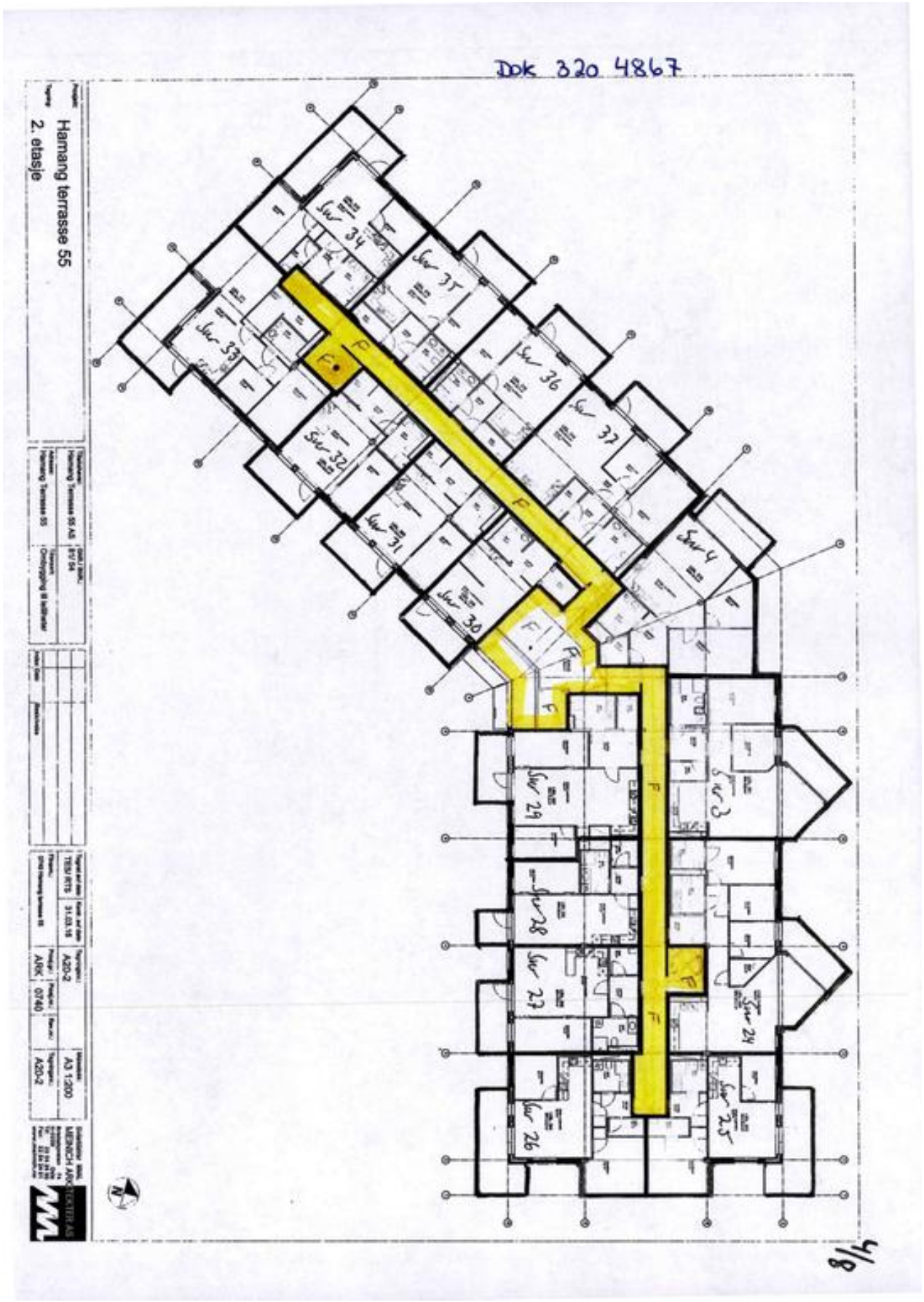
https://www.enova.no/energimerking

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


Dok 320 4867
Hamang terrasse 55
2. etasje
Skr 34
Skr 35
Skr 33
Skr 36
Skr 37
Skr 32
Skr 31
Skr 30
Skr 4
Skr 29
Skr 3
Skr 28
Skr 27
Skr 24
Skr 26
Skr 25
F
F
F

V E D T E K T E R F O R
SAMEIET HAMANG TERRASSE 55

i samsvar med lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 18. oktober 2016.
Rev. 5 - Revidert på ordinært årsmøte den 15. mai 2023, 14. mai 2024 og sist revidert 14. mai 2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Hamang Terrasse 55 har forretningskontor i Bærum kommune. Sameiet består av 69 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.07.2016.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Hamang Terrasse 55 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Eiendommen har Gnr. 81, Bnr. 54, i Bærum kommune.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Kameraovervåking kan etableres på fellesarealer, begrenset til ferdsel inn og ut av inngangspartier, i garasjen og i bodarealet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret har utarbeidet en bod-plan som til enhver tid gjelder.

For parkering se § 8.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør.

Forsinket betaling medfører purregebyr og renter etter lov om forsinket betaling av 17.12. 1976 nr 100.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Se for øvrig § 31 i eierseksjonsloven om panterett for seksjonseiernes forpliktelser

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren er ansvarlig for at det som er nevnt i annet ledd fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Misligholdes pliktene oppstilt i denne bestemmelsen, kan styret utføre nødvendig vedlikehold for sameiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Se § 34 i Eierseksjonsloven om seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29 i Lov om eierseksjoner. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonsnummer 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 har midlertidig enerett til fellesareal bestående av terrasser og bakkeplan utenfor egen seksjon, begrenset opp til hekk, i 30 år fra 1.juli 2023 til 30.juni 2053. Seksjonseierne i disse seksjoner er forpliktet til å ivareta stell og vedlikehold av arealet. Dette inkluderer terrassedekket, vanning, klipping, gjødsling og øvrig stell av gress og planter på innsiden av hekk. For alle endringer på bygningsmessige/fastmonterte løsninger (terrassebord, farger, markiser, levegger, etc.) skal det søkes om tillatelse fra styret, slik at sameiet har styring på at det utvendige uttrykket er i tråd med byggets uttrykk for øvrig.
Seksjonseierne i disse seksjoner har ansvar for reparasjoner og skadeutbedringer av terrasser og øvrige arealer, med mindre dette skyldes uforutsette ytre påvirkninger. Rømningsveiene ut fra bygget skal holdes åpne i hele dørens bredde og inngår ikke i den midlertidige eneretten. Sameiet stiller en felles hånddreven gressklipper til disposisjon for enerettshaverne.

Se § 35 i Eierseksjonsloven om sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 6 FORSIKRING

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskade der sameiets forsikring benyttes dersom seksjonseier/beboer var skyld i skaden. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 7 UTLEIE

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre utleie.

Seksjonseieren skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

§ 8 PARKERING

Sameiet disponerer parkeringsplasser på følgende områder:
- Innendørs parkeringsanlegg i sameiets kjeller.
- Innendørs parkeringsanlegg tilhørende Sameiet Hamang Gård - gnr. 81, bnr. 21.
- Utendørs parkeringsplass på Bærum kommunes grunn - gnr. 81, bnr. 40 og 42.

I henhold til erklæring tinglyst 03.03.08 har eiere av gnr. 81, bnr. 54 fått en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte et nærmere angitt område på gnr. 81, bnr. 40 og 42 til parkeringsformål. Erklæringen er inntatt i bilag 1 til nærværende vedtekter.

I henhold til avtale tinglyst 08.01.15 har eier av gnr. 81, bnr. 54 eksklusiv og evigvarende bruksrett til 32 parkeringsplasser i en nærmere angitt del av Sameiet Hamang Gårds parkeringsanlegg på gnr. 81, bnr. 21 mot et årlig vederlag på kr. 1 000,- pr. parkeringsplass. Denne kostnaden inngår som en del av sameiets driftskostnader som sådan, og fordeles etter seksjonseierbrøken, jfr. § 3. Denne avtale er inntatt som bilag 2 til nærværende vedtekter.

Eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene tilligger ulike seksjonseiere (rettighetshavere) i henhold til fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Denne oversikten er inntatt som bilag 3 til nærværende vedtekter. Sameiets forretningsfører

fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene, jfr. vedtektene pkt. 8 syvende ledd.

Bruksretten til parkeringsplass kan bare disponeres av seksjonseieren i hans eiertid. Retten til bruk av parkeringsplasser og eventuell senere transport av parkeringsplassene kan kun skje til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie av bruksretten er tillatt, men utleieforholdet opphører ved salg av seksjon, dersom ikke kjøper og selger avtaler annet.

Eventuell avhendelse av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver til parkeringsplassen er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplasser kan bare endres som vedtektsendring i årsmøtet, jfr. § 12.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass faktureres månedlig et akontobeløp til drift og vedlikehold av p-plassene. Dette beløpet besluttes av styret og kan endres med en måneds varsel.

Sameiet har et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for HC-plass kan gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til rettighetshaver med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Ombytting forutsetter at vedkommende som har behov for HC-plass har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i sameiet, og kan videre kun skje innenfor det parkeringsområde hvor vedkommende har kjøpt bruksrett, jfr. første avsnitt i dette punkt. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende.

Seksjonseier, som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent av og avtalt skriftlig med styret.

Rettighetshaver til garasjeplass kan, etter godkjennelse fra styret, selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og måler for forbruk knyttet til seksjonseierens egne elektriske kurs. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av rettighetshaver.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger Hamang Terrasse 55 AS har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser på gnr. 81, bnr. 21, gnr. 81, bnr. 54 og gnr. 81, bnr. 40 og 42 inntil disse er solgt. I disposisjonsretten ligger det også en rett til inntekt ved salg av plassene. Seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning ved salg av plassene. Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Hamang Terrasse 55 AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste parkeringsplass er solgt eller Hamang Terrasse 55 AS frasier seg retten.

§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Kjøper (eller den som er erverver) av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlem tjenestegjør for to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan treffe vedtak om at elektronisk kommunikasjon benyttes iht. eierseksjonsloven § 43).

§ 12 ÅRSMØTET – SAMEIETS ØVERSTE ORGAN

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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 forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet 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.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Orientering om budsjett inneværende kalenderår
5. Valg av styre-/varamedlemmer og valg av revisor
6. Fastsettelse av honorar for foregående styreperiode
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 15 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets regnskap skal revideres av en registrert revisor, som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 (i lov om eierseksjoner) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24 BILAG

Som bilag til nærværende vedtekter følger:

Bilag 1:
Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser (nye vilkår) tilhørende Bærum kommune på Gnr. 81, Bnr. 40 og 42, tinglyst 17.03.2016.

Bilag 2:
Avtale med Sameiet Hamang Gård om bruksrett til parkeringsplasser i parkeringsanlegg, tinglyst 28.01.15.

Bilag 3:
Oversikt over parkeringsplasser med fordeling

Bilag 4:
Generelle ordensregler

11/1-16
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
986420177
org.nr./fødselsnr.:

15/237986

BILAG 1

TINGLYST
DOKUMENTNR. 232772
17 MARS 2016
STATENS KARTVERK

RETT TIL PARKERING – NYE VILKÅR

Bærum kommune er hjemmelshaver til eiendommene gnr 81 bnr. 40 og 42 i Bærum kommune («**Hjemmelshaver**»). I henhold til erklæring tinglyst på gnr. 81 bnr. 40 og 42 den 3. mars 1988 med dagboknummer 7735* har den som til enhver tid er eier av gnr. 81 bnr. 54 («**Rettighetshaver**») rett til parkering på areal på gnr. 81 bnr. 40 og 42 som vist på kart vedlagt erklæringen.

* og clok. nr 7734

Partene er enige om at arealet Rettighetshaver har rett til å parkere på gnr. 81 bnr. 40 og 42 skal endres i samsvar med kart vedlagt som **bilag 1** til denne erklæring og slik at parkeringsretten gjelder kun på terreng.

Videre er partene enige i at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/ bygningssjefen.

For øvrig gjelder vilkårene i erklæring av 3. mars 1988 med dagboknummer 7735.

Denne erklæring skal tinglyses som nye vilkår til erklæring av 3. mars 1988 med dagboknummer 7735 og 7734.

Bærum, 21/10 . 2015

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOM
1304 Sandvika

Bærum kommune
Hjemmelshaver til eiendommen gnr 81 bnr. 40 og 42 i Bærum kommune
(iht. firmattest)

Hamang Terrasse 55 AS
Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 81 bnr. 54 snr. 1 – 10
(iht. firmaattest)

(org.nr 978 600 069)

TINGLYST
DOKUMENTNR. 232 772
17 MARS 2016
STATENS KARTVERK
Kari Bernison

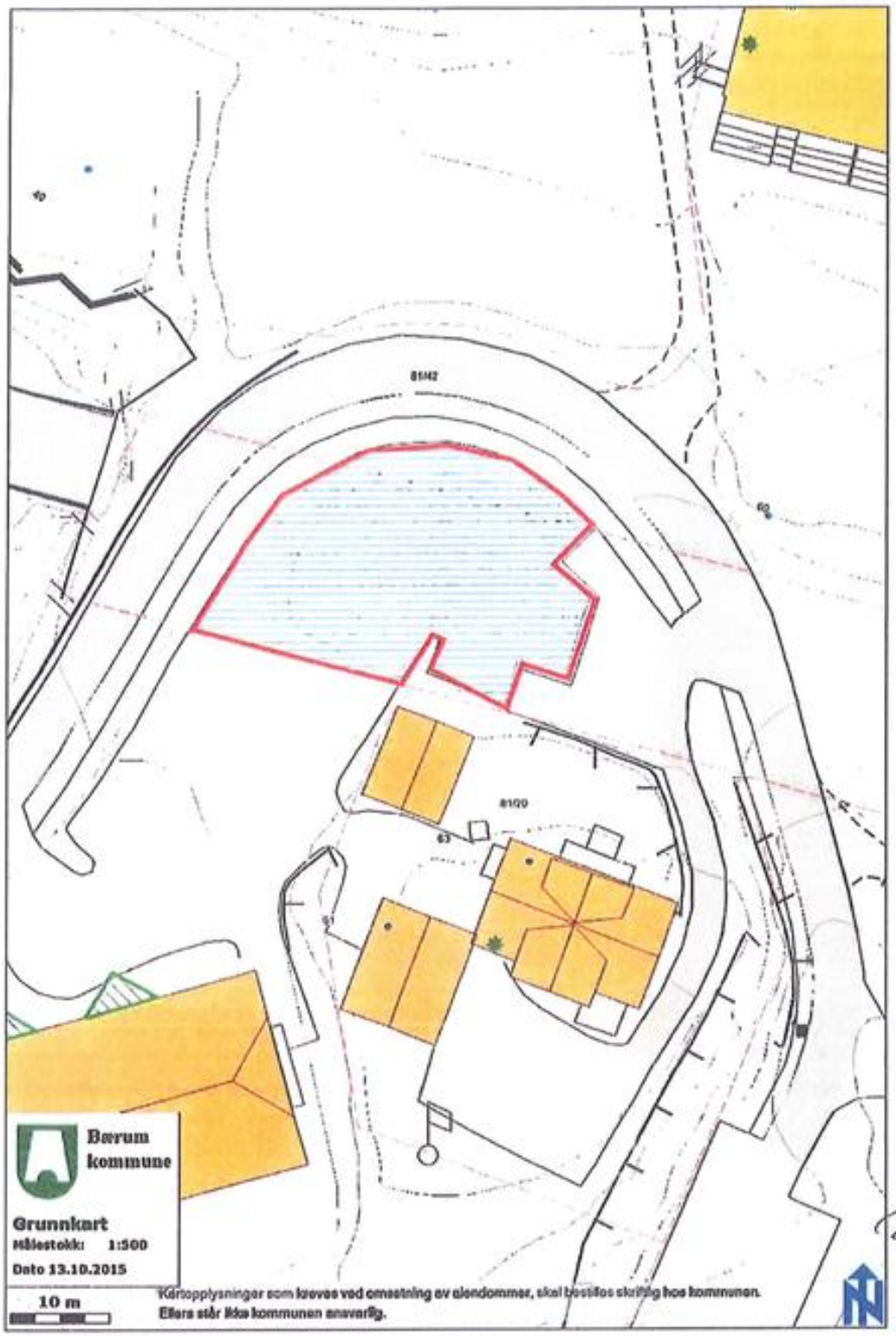
BILAG 1

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

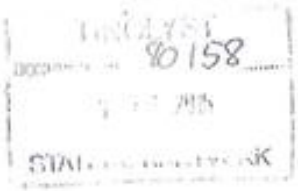


BILAG 1

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



BILAG 2



AVTALE

Denne avtale (**Avtalen**) er inngått den [10.12.2014] mellom

(1) HAMANG TERRASSE 55 AS (978 600 069) (**HT55**) og

(2) SAMEIET HAMANG GÅRD (971 258 357) (**Sameiet**)

vedrørende rett til parkeringsplasser på gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune:

1. RETT TIL PARKERINGSPLASSER

Hamang Terrasse 55 AS («**HT55**») er hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 54 i Bærum kommune («**Eiendommen**»). Sameiet Hamang Gård («**Sameiet**») er hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune.

I henhold til avtale mellom Sameiet og daværende eier av Eiendommen av 25. januar 1994 («**Parkeringsavtalen**»), har den som til enhver tid er eier av Eiendommen («**Rettighetshaver**») eksklusiv og evigvarende bruksrett til 32 parkeringsplasser beliggende i den del av parkeringsanlegget som er benevnt P3 på Sameiets eiendom. Parkeringsavtalen er vedlagt denne Avtale som **bilag 1**. Aktuell del av parkeringsanlegget (P3) er en del av Sameiets fellesarealer og er vist på vedlagte kartbilag med gul skravering, **bilag 2.**

2. OMFANG AV PARKERINGSRETTIGHETEN

Rettighetshaver kan benytte parkeringsplassene til bolig- og næringsformål, men likevel slik at parkeringsplassene kun kan benyttes av nåværende og fremtidige seksjonseiere til Eiendommen eller deres ansatte og/eller leietakere.

3. VEDERLAG

Partene er enige om at Rettighetshaver skal betale kr. 1000 pr. parkeringsplass pr. år i vederlag for parkeringsplassene fra det tidspunkt det foreligger ferdigattest for boligene på HT55 («**Oppstartstidspunktet**»).

Vederlaget kan justeres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering finner sted året etter Oppstartstidspunktet. Justeringen baseres på utviklingen fra siste kjente indeks ved Oppstartstidspunktet til siste kjente indeks på justeringstidspunktet.

Vederlagsbestemmelsen i Parkeringsavtalen bortfaller i sin helhet fra Oppstartstidspunktet.

BILAG 2

4. TINGLYSING

På vegne av Sameiet Hamang Gård, org. nr. 971 258 357, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune og i medhold av Lov om eierseksjoner § 43 første ledd samtykker styret i Sameiet med dette til at ovennevnte bruksrett tinglyses på Sameiets eiendom.

Bærum, [dato] 16/12-14

Hamang Terrasse 55 AS	Sameiet Hamang Gård
Thor Wiig	JAN OLSEN
	KJELL EGELI

Sameiet
HAMANG GÅRD-

TINGLYST
80158
[illegible] JAN. 2015
STA[illegible]

Nina Mehlum Endrerud

Ifølge tlf m/adv. Inger Bråthen skal avtalen tinglyses på alle seksjonene.

3716908/1 2/2

BILAG 3

Sameiet Hamang Terrasse 55 - Parkeringsoversikt

P-plass nr 1-28:	HT55s garasjekjeller
P-plass nr 29-81:	Tinglyst bruksrettighet hos Bærum kommune (Gnr 81, Bnr 40 og Gnr 81, Bnr 42)
P-plass nr 82-113:	Tinglyst bruksrettighet i parkeringsanlegg benevnt P3 hos Sameiet Hamang Gård (Gnr 81 Bnr 21)

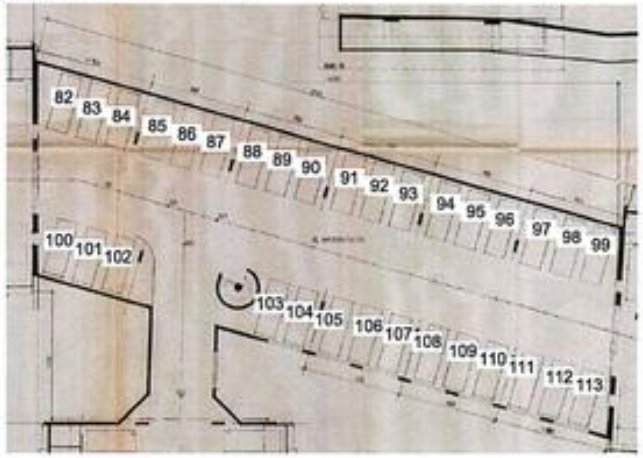
Garasjekjeller i HT55	Tilhører seksjon nr	Utendørs p-plasser på Bærum kommunes grunn	Tilhører seksjon nr	Utendørs p-plasser på Bærum kommunes grunn	Tilhører seksjon nr	Parkeringsanlegg hos Sameiet Hamang Gård	Tilhører seksjon nr	Parkeringsanlegg hos Sameiet Hamang Gård	Tilhører seksjon nr
1	3	29		57		82	9	110	
2	5	30		58		83	16	111	
3	7	31	14	59		84	19	112	
4	11	32	15	60		85	21	113	
5	36	33	17	61		86	23		
6	38	34	27	62		87	25		
7	47	35	31	63		88	60		
8	52	36	32	64		89	29		
9	33	37	35	65		90	34		
10	61	38	42	66		91	38		
11	66	39	45	67		92	39		
12	65	40	56	68		93	46		
13	62	41	62	69		94	47		
14		42	66	70		95	48		
15		43	60	71		96	53		
16		44	64	72		97	54		
17	67	45		73		98	57		
18	68	46		74		99	58		
19	69	47		75		100	59		
20	10	48		76		101	63		
21	64	49		77		102	8		
22	26	50		78		103	20		
23	1	51		79		104			
24	51	52		80		105			
25		53		81		106			
26		54				107			
27		55				108			
28	21	56				109			

Parkeringskjeller HT 55

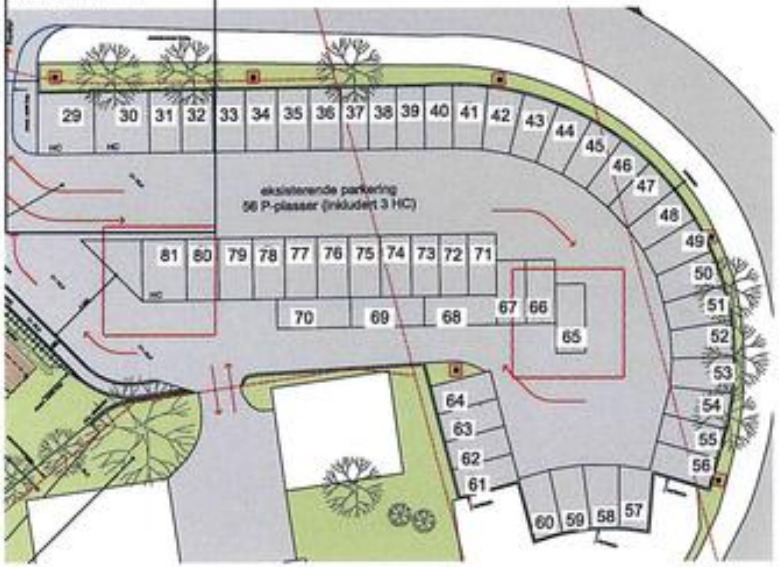


BILAG 3

Parkering Sameiet Hamang Gård
benevnt P3



Bærum kommune:



HAMANG TERRASSE 55

Generelle ordensregler

Bilag 4 i vedtektene
for Sameiet Hamang Terrasse 55
oppdatert i årsmøtet 14.05.2025

De generelle ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å formalisere kravene til adferd i vid forstand innen sameiet, og derved avgrense for hva den enkelte kan tillate seg.

Melding fra styret til beboere ved epost, rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som generelle ordensreglene.

1. Bruk av boligen

Boligen må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

Banking eller boring eller annet sjenerende arbeid skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl. 20:00 på hverdager, og ikke før kl 09:00 eller etter kl. 18:00 på lørdager eller dager før offentlige fridager. På søndager og offentlige fridager er slikt arbeid ikke tillatt.

Røyking ved inngangspartier, balkonger og terrasser tillattes ikke etter 22:00 og før 07:00 alle dager.

Fester eller sammenkomster som kan medføre sjenerende støy og som vil gå utover kl 23.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Beboerne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

2. Postkasser

Navneskilt for postkasse skal være enkelt med hvit bakgrunn og sort tekst og kan bestilles fra Posten Norge eller tilsvarende.
Se bilde under for eksempel på utforming:



3. Terrasse/balkong

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Grilling med kull på terrasse/balkong er ikke lov.

Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene.

Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt.

Parabolantenner, markiser, parasoller e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler.

Beboer plikter å holde terrassen/balkongen fri for søppel og andre gjenstander som kan være til sjenanse for nabo eller blåse utover fellesarealet.

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret.

4. Fellesareal

Inngangsdører, dører til strømmålere og dører til bodene skal alltid være låst.

Fellesarealer (inkl. garasje og felles bodarealer) skal holdes fri for private eiendeler og søppel. Korridorene i hver etasje skal også holdes fri for private eiendeler.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Uønsket reklame skal kastes i gjenvinningskontainer, ikke legges oppå postkassene.

Sneiper skal kastes i askebeger som står utenfor hver inngang.

5. Grøntareal

Grøntarealet skal ikke brukes på en slik måte at gress/beplanting blir slitt vekk eller ødelagt, og skal ikke brukes til lek eller unødig ferdsel den første tiden etter snøsmelting.

Området skal holdes fritt for personlige eiendeler. Søppel og annet brask som resultat av bruk skal fjernes.

Felling og beskjæring av trær/busker er ikke lov med mindre styret har gitt sitt samtykke.

6. Avfall

Avfall skal ikke legges ved siden av avfallskontainere, både av estetiske grunner, så vel som rottefare.

Er kontainerne fulle, eller nøkkelkort er glemt, må avfallet tas inn igjen. Er avfallet for stort for kontaineren, må dette kastes på Isi eller annet egnet sted.

Papp og plast skal ikke kastes i avfallscontainerne for mat- og restavfall, da de fyller opp kontainerne. Papp skal rives i mindre deler slik at kontainerne kan fylles maksimalt. Det skal

kastes i egne kontainere merket for papp eller plast. Er disse fulle, er det ikke anledning til å legge papp eller plast ved siden av og må kastes på Isi eller annet egnet sted, da dette ikke blir fjernet av renholds selskapet.

7. Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i sameiet, dog slik at husdyreierne forplikter seg til nedenfor nevnte regler:

- Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hund skal alltid ledsages og føres i bånd. Ekskrementer skal fjernes.
- Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer eller gneldrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret krevet husdyret fjernet.

8. Parkering

HT55 har tre parkeringsområder. I egen kjeller, i kjeller til naboblokk, samt uteparkering på merkede plasser. Disponerer man kjøretøy og ønsker å parkere på sameiets parkeringsplass, må man kjøpe en egen parkeringsplass for hvert slikt kjøretøy.
Parkerer man på sameiets eiendom uten å disponere egen plass, vil dette kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Sameiet har også noen plasser dedikert til gjester. Disse er merket som gjesteparkering, og kan kun benyttes av gjester til sameiets beboere. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

9. Brudd på de generelle ordensreglene

Brudd på de generelle ordensreglene er mislighold av seksjonseiers forpliktelser, og kan lede til at vedkommende får pålegg om å selge, eventuelt krav om utkastelse. Dette krever at misligholdet er vesentlig, seksjonseier må dessuten ha blitt advart før så kan skje. Det vises for øvrig til lov om eierseksjoner samt vedtekter for Sameiet Hamang Terrasse 55.

10. Endring av reglene

Det er bare årsmøte som kan vedta endring av generelle ordensreglene. De generelle ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55 fredag 21.11.2025 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Tore Kristian Rasmussen, vedtatt med 29 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant Christer Olsen Strandskog, vedtatt med 29 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 29 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Håkon Løberg Tøien, valgt med 27 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes med 26 stemmer

2. Valg av revisor

Vedtak:
Revisjonsselskapet KPMG, velges som sameiets revisor, med 27 stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hamang Terrasse 55

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Kristian Rasmussen (sign.)	21.11.2025
Protokollvitne	Håkon Løberg Tøien (sign.)	22.11.2025

Sameiet Hamang Terrasse 55



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55 - Onsdag 14.05.2025

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 Sameiet Hamang Terrasse 55

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

Sameiet Hamang Terrasse 55

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

Tid: onsdag 14.05.2025 kl. 13:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: 07.mai kl. 08:00 - 09.mai kl. 21:00
Avstemmingsperiode: 12.mai kl.16:00 - 14.mai kl.16:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslås at styreleder velges til møteleder

Forslag til vedtak: Tore Kristian Rasmussen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Det foreslås at ABBL ved Christer Olsen Strandskog velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Protokollfører registrerer stemmeberettigede (hver eierseksjon har en stemme) fordelt på totalt antall, antall stemmer avgitt per sak).

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Det foreslås at Håkon Tøien velges til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Håkon Tøien

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Se "Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden"

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap og revisjonsberetning.

Regnskapet viser:

- Driftsresultat på kr. 156 189
  (bud24: kr. 551 475)
- Årsresultat på kr. 69 332 (etter finansposter)
  (bud24: kr. 434 029)
- Etter avdrag på lån er sameiets disponible midler (inkl. vedlikeholdsfond)
  redusert med kr 36 089
  (bud24: **økning** med kr. 327 512)

I hovedtrekk omfatter avvikene følgende poster:

- Regnskapsførsel og -honorar ble ca kr 29' mer enn budsjett.
- Reparasjonskostnader (heis, dørmiljø, garasjeport) ca kr 128' mer enn budsjett
- Reparasjonskostnader (Ventilasjon/belysning/nødlys/nedløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumluftanlegget belastet kostnadbudsjettet med 294'. (finansiering besluttet i årsmøtet 2024)
- Faglig og juridisk rådgiving ifm vannskadesaken utgjorde ca kr 157'

Forslag til vedtak: Årsregnskapet og revisjonsberetning godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Samme beløp som foregående år

Forslag til vedtak: Styret tildeles kr 175.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til låneopptak for rehabilitering av takterrassene

Det vises til tidligere orienteringer gitt i forbindelse med vanninntrengning fra takterrassene.

Budsjettkostnadene for kartlegging, faglig og juridisk rådgiving, utbedringer og saksomkostninger er fortsatt usikre. Det knytter seg særlig usikkerhet til full eller delvis tap av saken, noe som kan medføre redusert eller ingen erstatning og/eller evt. dekning av motpartens saksomkostninger.

Styret har mottatt anbud fra 3 entreprenører. Vi er i prosess med evalueringen og har hatt møter med alle tre. Vi venter på svar på spørsmål om oppstart, gjennomføringstid, kapasitet, finansiell styrke og garantier samt reklamasjonsgarantier (5 år). Foreløpige indikasjoner tyder på oppstart i august og ferdigstillelse innen jul.

Budsjetterte kostnader (ca. avrundet til tkr)

- Midlertidige utbedringer/reparasjoner: 154'
- Kartlegging/rådgiving: 294'
- Advokat 580'
- Anbudsprosess: 515'
- Utbedring takterrasser 11.500' (høyeste anbud)

- Utbedringer skader innvendig: 300'
- 20% usikkerhet på gjenstående: 2.500'

SUM: 15.843'

Av dette er de totale kostnadene hittil er beregnet til ca. 727'

Styret er forpliktet ved lov å sørge for utbedringer/rehabilitering, men ønsker å få mandat fra årsmøtet om å finansiere kostnadene ved lånefinansiering.

Styret vil søke om en låneramme på inntil 15 mill. kr. Det vil bety at renter og avdrag i felleskostnadene vil øke når vi igangsetter utbedringene, sannsynligvis tidlig høst. Fordelingen av kostnadene vil følge eierbrøken (leil.areal/4630).

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar et opptak av lån med en ramme på 15 mill og inntil 30 år for å finansiere alle påløpte og fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering av takterrasser og utbedringer av følgeskader.

5.2 Endring av vedtekter - Avregning for varme og varmtvann

Sameiet har ila 2024 byttet tjenesteleverandør av avregning for varme/varmtvann fra ISTA til Lyse Energiservice AS ihht vedtak i årsmøte 2024. Metodikken for avregning er også endret.

Forslag til vedtak: **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Endres fra (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales á konto av den enkelte sameier etter målt forbruk og avregnes årlig."

Endres til (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør."

5.3 Endring av husordensregler - Klestørk på balkong

Styret opplever at begrepet "til sjenanse" ifm klestørk er upresist og gir grunnlag for skjønn. Det foreslås å stramme inn ordlyden.

Forslag til vedtak: **Avsnitt 2 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Endres fra:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene."

Endres til:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong er ikke tillatt."

5.4 Endring av husordensregler - Tepperisting/banking på balkong/terrasse

Sameiet har ikke en "merket plass" for tepperisting/banking. Per dags dato er det ikke etablert en "merket plass".

Forslag til vedtak: **Avsnitt 3 i pkt 3. Terrasse/balkong**
Endres fra:
"Tepperisting/banking skal bare foregå på merket plass."

Endres til:
"Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt."

5.5 Endring av husordensregler - Bruk av blinkende lys på balkong/terrasse

Styret anser at bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres men at perioden for at dette er i bruk må begrenses.

Forslag til vedtak: **Nytt avsnitt 6 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

5.6 Endring av husordensregler - Skjerming av innsyn på balkonger

Styret har registrert at det monteres ulike varianter av skjerming direkte på glasspanelene på balkongene. Dette skaper et uryddig og lite estetisk inntrykk av sameiet. Det er allerede gitt tillatelse til frosting av glasspartier og et eget "prosjekt" er blitt gjennomført.

Forslag til vedtak: **Nytt avsnitt 7 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret."

6. Styrets orientering om budsjett og kostnader for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Sameiet har hatt et utfordrende økonomisk år (2024) bak seg med store kostnader til uforutsette reparasjoner og behov for juridisk/faglig rådgiving.

Samtidig har sameiet byttet forretningsfører og leverandør for avregning av varme/ varmtvann, noe som har vært en krevende prosess for både styret og seksjonseierne.

Kostnadsbudsjettet 2025 øker i forhold til kostnadsbudsjettet 2024 med 263' (9,86%)

Forretningsførsel og revisjon
Reduseres med 7' (-4,9%)

Lønn og honorarer
Ingen endring (0%)

Vedlikehold
Øker med 60' (17,4%)

Eksterne tjenester (ekskl. rådgiving)
Øker med ca. 109' (19,8%)

Kabel-tv og bredbånd (T-we)
Øker med ca. 47' (14,1%)
(prisen per seksjon øker fra 399,- til 474,-)

Forsikring
Reduseres med ca 9' (-4,1%)

Kommunale avgifter
Reduseres med ca 427' (-24,9%)
(Endringen skyldes feilbudsjettering 2024)

Energiforbruk (strøm/fjernvarme, fellesarealer)
Ingen endring (0%)

Andre driftsutgifter
Øker med ca. 5,5' (9,2%)

Kabel-tv og bredbånd (T-we) øker fra 399,- til 474,- per måned per seksjon fra og med juni

Vedlikeholdsavgift for p-plass/garasje endres ikke (ref. garasjeregnskap)

Renter/avdrag (egen post i fakturaen for felleskostnadene):
Det varsles at økte renter og avdrag for låneopptaket (estimert til 15 mill kr inkl. saksomkostninger med mer) for rehabiliteringen av takterrassene vil medføre økte renter og avdrag for seksjonseierne.
Hvordan dette slår ut er avhengig av lånebetingelser (rente og nedbetalingstid). Så snart styret har en oversikt over dette vil seksjonseierne bli orientert. Det er usikkert i hvilken grad vi vinner frem i rettsprosessene og dette vil påvirke det endelige kostnadsbilde for renter og avdrag.
Også her vil kostnaden vil bli fordelt etter eierbrøken (leilighetens areal/4630).

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tore Kristian Rasmussen
Styremedlem, Katrine Hauge Bøe
Styremedlem, Karina Brandslet
Styremedlem, Elin Rynning Roen
Styremedlem, Henrik Lien
Varamedlem, Espen Martinsen
Varamedlem, Arne Hauglund

7.1 Valg av styreleder

Styreleders periode på 2 år utgår.

Forslag til vedtak: Tore Kristian Rasmussen gjenvelges som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: I forbindelse med den meget vanskelige saken vedrørende vannskaden fra tak og behovet for kontinuitet anbefaler styret at Tore Kr. Rasmussen gjenvelges.

7.2 Valg av styremedlemmer

Katrine Hauge Bøe og Elin Roen er ikke på valg.
2 nye styremedlemmer skal velges.

Forslag til vedtak: Arne Hauglund og Henrik Lien velges som nye styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foregående periodes varamedlem Arne Hauglund velges som styremedlem. Arne har bidratt aktivt i mange driftssaker det siste året og har kompetanse fra styrearbeid fra et annet sameie.

Henrik Lien har bidratt lenge i styret og har betydelig erfaring i forhold til vanninntregningssaken og byggsaker generelt.

Styret anser at kontinuitet er viktig i denne fasen vi er i.

7.3 Valg av varamedlemmer

Arne Hauglund avslutter sin periode som varamedlem og Espen Martinsen stiller til gjenvalg.

Varamedlemmer velges for ett år ad gangen.

Forslag til vedtak: Håkon Løberg Tøien og Espen Martinsen velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker å beholde kontinuiteten i styret grunnet de utfordringene sameiet har for tiden.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Terrasse 55
Styret

Sameiet Hamang Terrasse 55

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tore Kristian Rasmussen, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Katrine Hauge Bøe, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Karina Brandslet, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Elin Rynning Roen, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Henrik Lien, Hamang terrasse 55
Varamedlem, Espen Martinsen, Hamang terrasse 55
Varamedlem, Arne Hauglund, Hamang terrasse 55

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2024 utført i henhold til kontrakt av Oslo Boligforvaltning (OBF).
Boligselskapets revisor for 2024 var Blåberg AS.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 69 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hamang Terrasse 55 med org.nr.: 918022503 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3871515-1.1

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

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

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og til ABBL (67 57 40 50).

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hamang Terrasse 55 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Ansvaret for at HMS og arbeidsmiljø hos våre leverandører og implementering iht. lov tilligger våre leverandører.

Følgende er utført i år (2024):

- Gjennomført 'opplæring' av brannalarm ved uønsket alarm/reell alarm for nye beboere
- Montert snøfangere over hageutgangen
- Fjernet grener på trær i hagen som kunne vært en potensiell fare for beboere m.fl.
- Forbedret skilting ved hovedinngangen (vedr. tomgangskjøring og annen støy)
- Vaktmester gjennomfører vernerunder, med den hensikt å definere elementer som kan utgjøre en potensiell fare for bygget. Under dette ligger f.eks. oppbevaring av gassflasker i kjeller, lading av batterier for el-sykler i fellesområder. Evt. avvik dokumenteres og utbedres fortløpende.
- Gjennomført en HMS befaring sammen med ABBL ifm vedlikeholdsbefaring
- Det ble gjennomført dugnad

Regnskapet for 2024 og kostnadsutvikling 2025

Regnskapet viser:

- Driftsresultat på kr. 539 163
  (bud24: kr. 551 475)
- Årsresultat på kr. 69 332 (etter finansposter)
  (bud24: kr. 434 029)
- Etter avdrag på lån er sameiets disponible midler (inkl. vedlikeholdsfond) **redusert** med kr 36 089
  (bud24: **økning** med kr. 327 512)

I hovedtrekk omfatter avvikene følgende poster:

- Regnskapsførsel og -honorar ble ca kr 29' mer enn budsjett.
- Reparasjonskostnader (heis, dørmiljø, garasjeport) ca kr 128' mer enn budsjett
- Reparasjonskostnader (Ventilasjon/belysning/nødlys/nedløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumluftanlegget (294') (finansiering besluttet i årsmøtet 2024)
- Faglig og juridisk rådgiving ifm vannskadesaken utgjorde ca kr 157'

Ekstrakostnadene for faglig og juridisk rådgiving vil fortsette ut i 2025. Sameiet har (i 2025) søkt om, og fått innvilget en økning av felleslån med ca. 500.000 (for å foreløpig dekke opp for behovet for utbedringer og rådgiving i 2024/2025). Samtidig har sameiet fått refinansiert eksisterende lån til en litt lavere rente.
Renter og avdrag på denne låneutvidelsen vil belaste seksjonseierne med den ideelle eierandel (leil.areal/4630).

Styret varsler samtidig om behovet for finansiering av kostnadene til den nødvendige utbedring av vannskadene. Dette vil kunne utgjøre ca 15 mill kr og må mellomfinansieres inntil potensielle erstatninger fra utbygger blir avklart (rettslig prosess).
Renter og avdrag på dette fremtidige lånet vil belastes seksjonseierne med den ideelle eierandel (leil.areal/4630).

Status for vedlikeholdsfondet blir dermed:

- Overføring fra vedlikeholdsfondet for vakuumluftanlegget (ca 140').
- Vedlikeholdsfondet per 31.12.2024 var dermed: kr. 214 896
- Det foreslås ingen overføring til fondet i 2025 (for 2024)
- Budsjettert overføring for 2025: kr. 300'

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

Styrets arbeid

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 21 møter og behandlet 62 styresaker,

hvorav 57 saker er ferdigbehandlet og 5 saker pågår.

Her nevnes:

- Serviceavtale (VVS) - varmtvann- og sprinkleranlegg etablert
- Væskeprøver av varmtvannet - renset rør og ytterligere forbedringer gjennomført
- Montert vakuummutskiller i henhold til vedtak i årsmøtet 2024
- Levert høringsuttalelser ifm utbygging av "Franzefosss-byen", inkl. møter med kommunen
- Avtale med Lyse Energiservice for varmeavregning er etablert
- Felleskostnader/budsjett for 2025 utarbeidet
- Oppfølgning av postkasseskilting iht. vedtekter
- Oppfølgning interne klager, primært støy fra enkelte beboere
- Oppfølgning og kartlegging av vannskader fra vanninntrengning. Iverksatt faglige og juridiske prosesser for å utbedre skadene.
- Betydelig reparasjonsarbeid utført i heis, garasjeport og felles ventilasjonsanlegg
- Avtale med ABBL om forretningsførsel etablert 1.jan 2025
- Vedlikeholdsplan utarbeidet av ABBL

Styret er fornøyd med ny vaktmesteravtale og har hatt samtaler om kvaliteten på renhold med renholdsleverandøren.

Styret har over lang tid arbeidet med å skaffe en kostnadsoversikt for utbedring av vindusmontasjen (reklamasjonssak). Dette har ikke lykkes, i stor grad som følge av utfordringer under Covid epidemien. Styret har også, siste året, hatt mye fokus på vannlekkasjen fra takterrassene. Dette har tatt mye tid og dermed også prioriteringen av oppfølgningen. Denne saken har dessverre blitt foreldet og advokaten anser at vi har tapt muligheten til videre oppfølgning pga foreldelse. Styret vil se på hvilke alternative tiltak som kan gjøres for å kompensere for problemet. Det er også usikkert i hvilken grad beboerne, enkeltvis, har problemer.

I 2024 ble det gjennomført et "prosjekt" for vedlikehold/justeringer av dør til gang og yttervinduer/ytterdører. Tilbakemeldinger fra utførende entreprenør indikerte at det var behov for omfattende bytte av karmer og dører. Sameiet var i tvil om dette kunne være korrekt og ba om en uavhengig 3. parts uttalelse. Denne konkluderte med at det beskrevne behovet var betydelig overdrevet og at normal vedlikehold (justeringer) var tilstrekkelig. Sameiet har valgt å ikke følge opp entreprenørens tilbakemelding.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024-2025

- Montert vakuumutskiller (i varmtvannsanlegget)
- Garasjevegger malt på dugnad
- Trepleie i hovedsak for å sikre mot nedfall (store grener etc.)
- Generell vårdugnad
- Betydelige reparasjoner av heis
- Inngått avtale om og gjennomført kanalrens på det separate ventilasjonsanlegget i de leiligheter som individuelt valgte å gjennomføre dette. Det ble også lagt til rette for å kunne bestille filterabonnement enkeltvis.

2023-2024:

- Utbedring av grunnmur under leilighet H0102
- Rens av hovedvanninntaket
- Kanalrens (ventilasjon) i mange seksjoner, etter bestilling fra seksjonseier
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Byttet armatur og lys, inkl. feilrettinger, på stor utendørs lampe utenfor

hovedinngangen

2022-2023:

- Montasje av Unloc døråpnersystem
- Løvsamlere på taknedløp
- Anskaffelse av LED-lys i bod og garasje
- Planter og møbler i fellesganger
- Utbedring av terrassebord, balkonger
- Trebeskjæring pga fare for nedfall
- Lading i P3-garasjen (6 plasser installert)
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Vedlikehold og utbedring av tujahekk
- Anlegge lys ved hageinngangen

2021:

- Delvis utbedring av felles elektrisk anlegg (reklamasjon)
- Delvis utbedring av utvendige fliser 5 etg. (reklamasjon)
- Utbedring av varmekabelanlegg, felles arealer utvendig 5.etg.
- Etablert drenerings/avløpsløsning for nedløpene fra tak, langs veien i sørvest
- Oppbygget nytt grønt areal langs veien i sørvest, plantet lavtkrypende busker
- Beskjæring av trærne i parken
- Etablert dørautomatikk i slusen til garasjen
- Utbedret dør ved garasjeinnkjøringen
- Utbedret lys/lysstyring i korridorer og garasje
- Forbedret ventilasjon fra teknisk rom

2020:

- Byttet persondør ut fra garasje (reklamasjon)
- Byttet persondører i slusene til garasjen (reklamasjon)
- Oppussing i dørslusen til garasje
- Asfaltreparasjon på utvendig parkeringsplass
- Automatisk døråpner til hagen
- Heisen oppgradert, driftsstabiliteten vesentlig forbedret (reklamasjon)
- Nytt avfallsopplegg
- Automatisk døråpner til hagen

2019:

- Monterte ozon-anlegg mot lukt/fluer i mat-/restavfallsbeholderene.
- Montering av strømmålere for varmtvannsberedere, varmekabler og ladebokser
- Oppgraderte dør mot hage med dørautomatikk
- Bygget sti med fast underlag gjennom hagen (hageprosjektet)
- Erstattet og oppgraderte plen (hageprosjektet)

2018:

- Oppgradering av interiør (malearbeid med designfarger og etasjenummerering)
- Monterte lokal avstilling for brannvarsling i etasjer 2.-5.
- Monterte magnetlåser på gangdører med automatisk lukking ved brannalarm

2017:

Ingen større vedlikehold ble utført. Reklamasjonskrav ble utarbeidet og oversendt, som bl.a. omfattet mangler med FDV-dokumentasjon, takrenner, UU-utforming, brannvarslingsanlegg, fukt/vanninntrengning i garasje. Forberedelse til beplantning av skråning mot offentlig vei ble utført på dugnad.

2016:

Bygget ble overtatt av seksjonseierne i desember 2016, etter en rehabilitering/ ombygging fra næringsbygg til boligbygg. Ingen større vedlikehold ble utført

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I forbindelse med vanninntrengning fra tak/takterrasser planlegger sameiet å rehabilitere alle takterrassene, inkl. følgeskader. Kostnaden forventes bli mellom 10 og 15 mill. kroner. Kostnadene vil måtte bæres av seksjonseierne, fordelt etter eierandel (areal på leilighet/4630).

Som følge av ovennevnte er det ikke planlagt noen annen vesentlig vedlikehold i 2025, inkludert utsettelser av bl.a asfaltering og fasadevask.

Det planlegges forbedring av skallsikring av bygget ved bytte av låssystem for garasjeslusen, dør fra bod til nødutgang og selve nødutgangsdørene. Det er observert uvedkommende som bruker dørene og lar disse stå ulåst.

Vedlikeholdsplan, utarbeidet av ABBL i november 2024 anbefaler følgende de neste årene (2025/2026):

- El-kontroll fellesanlegg (15 000,-)
- Spyling av avløpsanlegg (150 000,-)
- Fjerne mose på takstein på trafokiosk (5 000,-)
- Fjerne grønske på fasader (utsettes, dugnad? ukjent kostnad)
- Hulkil, rust på stål søyle i garasjen (ukjent, dugnad?)
- Overflatebehandling av ståldører ca. 2 000,- pr. dør (4 000,-)
- Refuging av tegl (12 000,-)
- Drenering, montering av grunnmurslist (hente inn anbud)

Vedlikeholdsplanen ligger i dokumentregisteret.

Kommende 5-års periode

I henhold til forvaltningsavtalen med ABBL ble det i november 2024 foretatt vedlikeholdsbefaring av teknisk rådgiver fra ABBL. Befaringen ble foretatt utvendig samt innvendig i fellesområdene. To av styrets medlemmer var tilstede under befaringen. Rapport fra ABBL ble levert kort tid etterpå. Hensikten med vedlikeholdsrapporten er å gi HT55 et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer. Rapporten gir en status på selskapets boligmasse og en prioritert liste over kommende tiltak i årene fremover. Rapporten skal tjene som et rullerende arbeidsdokument for en femårsperiode fremover, primært for budsjettering av vedlikehold. Rapporten inkluderer ikke saken om vanninntrengning, idet det forutsettes at sameiet er i egen prosess på den saken. Rådgiveren ga uttrykk for at eiendommens tilstand er god. Rapporten anbefaler imidlertid en rekke tiltak i prioritert orden som styret vil ta hensyn til i budsjett for årene som kommer.

Rapporten nevner tiltak som bør utføres i 2024, men ettersom rapporten kom på tampen av 2024 er det mest realistisk å vurdere tiltakene ila 2025/2026.

Styret i Sameiet Hamang Terrasse 55

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Hamang Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Hamang Terrasse** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 69 332**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Vier til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

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. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 22.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

2025-04-22 12:20:31 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 97cb97ec-dd2d-44e5-9583-a9bf74e29ec0

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

Avansert elektronisk signatur bankID
HENRIK LIEN
2025-04-10 11:47:03 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID
Avansert elektronisk signatur bankID
ELIN RYNNING ROEN
2025-04-17 21:25:39 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID
Avansert elektronisk signatur bankID
KATRINE HAUGE BØE
2025-04-18 11:24:57 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 382 209	3 129 849	3 222 346	0
Sum		**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**
Sum		**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	2	171 732	155 057	143 000	0
Lønn og honorar	3, 4	199 675	199 675	199 675	0
Vedlikehold	5	889 267	502 465	345 000	0
Eksterne tjenester	6	775 054	574 119	550 000	0
Kabel-tv og bredbånd		330 372	325 841	330 396	0
Forsikring		221 815	202 242	221 800	0
Kommunale avgifter		316 751	494 096	568 000	0
Brensel og strøm		210 701	274 760	253 000	0
Andre driftsutgifter	7	110 652	66 404	60 000	0
Sum		**3 226 021**	**2 794 660**	**2 670 871**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**156 189**	**335 190**	**551 475**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**156 189**	**335 190**	**551 475**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	35 695	18 511	0	0
Rentekostnad	9	122 551	112 280	117 446	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-86 856**	**-93 769**	**-117 446**	**0**
Årsresultat	**10**	**69 332**	**241 421**	**434 029**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-105 421	-105 044	-106 517	0
Vedlikeholdsfond		-139 588	204 466	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	139 588	-204 466	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-36 089**	**136 377**	**327 512**	**0**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 062	18 844
Til gode av forretningsfører		200	1 885
Forskuddsbetalte kostnader	11	386 550	311 494
Avregningskonti beboere	15	0	638 105
Andre fordringer		8 891	91 368
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		550 975	477 295
Innestående på særvilkår	12	214 897	354 484
Sum omløpsmidler		**1 182 575**	**1 893 474**
SUM EIENDELER		**1 182 575**	**1 893 474**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 107 736	-1 488 744
Vedlikeholdsfond		214 897	354 484
Årets resultat	10	69 332	241 421
Sum egenkapital	**13**	**-823 507**	**-892 839**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 501 025	1 606 446
Sum langsiktig gjeld		**1 501 025**	**1 606 446**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 490
Leverandørgjeld		266 669	414 096
Påløpne renter		5 466	5 679
Annen kortsiktig gjeld		232 922	750 602
Sum kortsiktig gjeld		**505 057**	**1 179 867**
Sum gjeld		**2 006 082**	**2 786 313**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 182 575**	**1 893 474**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Hamang Terrasse 55

Sted:_____, dato:_____

Tore Kristian Rasmussen
Styreleder

Elin Roen
Styremedlem

Katrine Hauge Bøe
Styremedlem

Karina Brandslet
Styremedlem

Henrik Lien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 080 032	1 908 240	2 079 927	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	29 033	27 916	29 256	0
3606 Vedlikeholdstillegg	299 952	299 952	300 000	0
3607 Renter og avdrag	224 052	198 948	223 991	0
3612 Inntekt kabel-tv	330 372	317 952	330 372	0
3620 Strøm El-billading	60 885	190 149	60 000	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	151 503	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	79 480	67 200	72 800	0
3646 Leie Garasjer	126 900	104 600	126 000	0
3690 Andre inntekter	0	14 893	0	0
Sum	**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	19 500	14 639	16 000	0
Forretningsførerhonorar	114 696	113 004	117 000	0
Annen regnskapsførsel	37 536	27 414	10 000	0
Sum	**171 732**	**155 057**	**143 000**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	175 000	175 000	175 000	0
Arbeidsgiveravgift	24 675	24 675	24 675	0
Sum	**199 675**	**199 675**	**199 675**	**0**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte styrehonorar gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	598 787	116 893	345 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	211 103	58 909	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	63 247	81 773	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	16 131	15 762	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	177 077	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	52 051	0	0
Sum	**889 267**	**502 465**	**345 000**	**0**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	41 358	39 762	0	0
6330 Vaktmestertjenester	136 892	215 552	136 000	0
6360 Renhold	172 892	171 939	179 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 944	64 566	105 000	0
6725 Juridisk rådgivning	22 984	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	121 257	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	12 518	23 350	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	175 210	58 950	130 000	0
Sum	**775 054**	**574 119**	**550 000**	**0**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	21 987	16 003	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 392	488	0	0
7400 Kontingent HL	9 900	9 800	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	527	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 529	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 105	7 411	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 999	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	58 212	29 262	60 000	0
Sum	**110 652**	**66 404**	**60 000**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	33 321	18 511	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 374	0	0	0
Sum	**35 695**	**18 511**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 9492.70.40136	122 551	112 280	117 446	0
Sum	**122 551**	**112 280**	**117 446**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**713 607**	**577 230**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	69 332	241 421
Avdrag langsiktig lån	-105 421	-105 044
B. Årets endring i disponible midler	**-36 089**	**136 377**
C. Disponible midler 31.12	**677 518**	**713 607**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	246 513	221 815
1749 Forskuddsbetalte kostnader	140 037	89 679
Sum	**386 550**	**311 494**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på bankkonto er kr 214 896,71,- øremerket vedlikeholdsfond.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets gjeld gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av løpende lån samt oppåning kr. 500 000,- til å finansiere saksomkostninger ihht styrevedtakk 11.04.2021.
Lånenummer:	**94927040136**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.84 %
Beregnet innfridd:	15.04.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 905 000
Lånesaldo 01.01:	1 606 446
Avdrag i perioden:	105 421
Lånesaldo 31.12:	**1 501 025**
Saldo 5 år frem i tid:	832 831

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927040136	1	39 059	39 059
	1	38 413	38 413
	3	32 603	97 809
	1	29 052	29 052
	2	27 761	55 522
	4	27 438	109 752
	7	25 824	180 768
	3	25 501	76 503
	4	23 887	95 548
	1	23 242	23 242
	1	22 596	22 596
	1	21 950	21 950
	1	21 628	21 628
	5	20 982	104 910
	3	20 659	61 977
	4	20 014	80 056
	1	18 722	18 722
	4	18 400	73 600
	7	17 108	119 756
	7	16 463	115 241
	4	16 140	64 560
	4	12 589	50 356

Note 15 - Avregningskonti

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1520 Utlegg energiregnskap	0	638 105
Sum	**0**	**638 105**

Budsjett 2025

261 - Sameiet Hamang Terrasse 55

Konto	Kontonavn	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Bud24 vs. Bud25	%	Kommentar til regnskap 2024	Kommentar til budsjett 2025
Inntekter								
3299	Andre driftsinntekter	29 256	29 033	29 904	648	2,21 %	Utleie til Telenor (basestasjon på taket	
3601	Felleskostnader bolig	2 079 927	2 080 032	2 251 433	171 506	8,25 %		
3607	Tv/internett	330 372	330 372	376 947	46 575	14,10 %		Telenor øker prisen etter 1. års uendrede pris
3612	Oppstillingsplass	198 800	206 380	230 880	32 080	16,14 %		Flere p-plasser i bruk
3629	Strøm el-bil	60 000	60 885	60 000	0	0,00 %		
3631	Ekstra innkreving fellesk	0	151 503	0	0			
3660	Innbetaling vedlikeholds	300 000	299 952	300 000	0	0,00 %		
3690	Renter og avdrag ordina	223 991	224 052	224 088	97	0,04 %		
Sum inntekter		**3 222 346**	**3 382 209**	**3 473 252**	**250 906**	**7,79 %**		
Kostnader								
5330	Styrehonorar	175 000	175 000	175 000	0	0,00 %		
5400	Arbeidsgiveravgift	24 675	24 675	24 675	0	0,00 %		
6300	Leie lokale og felleskost	0	41 358	42 599	42 599		Glemt i budsjett 2024	Glemt i budsjett 2024
6320	Renovasjon, vann, avløp	568 000	316 751	426 588	-141 412	-24,90 %		
6330	Vaktmestertjenester	136 000	136 892	140 999	4 999	3,68 %		
6340	Lys, varme, energi	253 000	210 701	253 000	0	0,00 %		
6360	Renhold	179 000	172 892	190 181	11 181	6,25 %		Økning iht. avtale, etter ingen prisendring foregående år
6391	Løpende drifts og servic	130 000	175 210	180 000	50 000	38,46 %	Nye serviceavtaler (VVS bl.a)	Nye serviceavtaler (VVS bl.a)
6395	Sommer- og vinterkostr	105 000	91 944	105 000	0	0,00 %		
6560	Rekvisita	20 000	58 212	20 000	0	0,00 %		
6600	Reparasjon og vedlikeh	130 000	598 787	150 000	20 000	15,38 %	Vakuumluft (294')Ventilasjon/bely	Forventer reparasjoner vil fortsette
6610	Reparasjon og vedlikeh	50 000	211 103	75 000	25 000	50,00 %	HEIS (83'), fellesdører (22'), garas	Forventer reparasjoner vil fortsette
6620	Reparasjon og vedlikeh	150 000	63 247	160 000	10 000	6,67 %	Trepleie (58')	
6640	Periodisk vedlikehold	15 000	16 131	20 000	5 000	33,33 %		Kostnadsmessig liten post
6701	Honorar revisjon	16 000	19 500	16 000	0	0,00 %		
6710	Forretningsførerhonorar	117 000	114 696	120 000	3 000	2,56 %		
6711	Honorar tilleggstjeneste	10 000	37 536	0	-10 000	-100,00 %		
6726	Honorar for juridisk bist	0	22 984	100 000	100 000		Vannskadesak	100.000 beregnet til rådgivere
6730	Honorar for teknisk råd	0	121 257	100 000	100 000		Vannskadesak	100.000 beregnet til rådgivere
6740	Honorar konsulenttjene	0	12 518	0	0		Vannskadesak	
6900	Elektronisk kommunikas	0	4 392	5 000	5 000			
6940	Porto og andre forsende	15 000	21 987	15 000	0	0,00 %		
6980	Elektroniske fellesavtale	330 396	330 372	376 947	46 551	14,09 %		Telenor øker prisene pr. 1.mars
7410	Kontingent, ikke fradrag	12 000	9 900	10 500	-1 500	-12,50 %		
7500	Forsikringspremie	221 800	221 815	212 600	-9 200	-4,15 %		
7710	Styre- og bedriftsforsan	5 000	7 056	5 000	0	0,00 %		
7770	Bank og kortgebyrer	8 000	5 105	5 000	-3 000	-37,50 %		
7781	Kostnader for bomiljøtil	0	3 999	5 000	5 000			
Sum kostnader		**2 670 871**	**3 226 020**	**2 934 089**	**263 218**	**9,86 %**		
Sum driftsresultat		**551 475**	**156 190**	**539 163**	**-12 312**	**-7,88 %**		

Sameiet Hamang Terrasse 55



Ekstraordinært årsmøte | 2025

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55 - Fredag 21.11.2025

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 Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

Sameiet Hamang Terrasse 55

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55Tid:
Fredag 21.11.2025 kl. 12:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: 17.11.2025 kl 12:00 til 18.11.2025 kl 12:00
Avstemmingsperiode: 18.11.2025 kl 16:00 til 21.11. kl 12:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tore Kristian Rasmussen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Håkon Løberg Tøien

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

I avtalen sameiet har med ABBL står sameiet fritt til å velge revisor. Ved å velge samme revisor som forretningsfører har avtale med, er revisjonshonoraret inkludert i forretningsførerhonoraret. Styret foreslår at revisjonsfirmaet KPMG velges som sameiets revisor.

Forslag til vedtak: Revisjonsselskapet KPMG, velges som sameiets revisor

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Terrasse 55
Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55 onsdag 14.05.2025 kl. 13:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tore Kristian Rasmussen, valgt med 32 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 35 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 30 seksjonseiere som registrerte seg digitalt, det ble registrert 5 fullmakter. Til sammen ble det registrert 35 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Håkon Løberg Tøien, valgt med 31 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 29 stemmer for og 3 stemmer mot

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, med 28 stemmer for og 3 stemmer mot

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret tildeles kr 175.000 til intern fordeling, vedtatt med 29 stemmer for og 3 mot

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til låneopptak for rehabilitering av takterrassene

Vedtak:
Årsmøtet vedtar et opptak av lån med en ramme på 15 mill og inntil 30 år for å finansiere alle påløpte og fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering av takterrasser og utbedringer av følgeskader.

Vedtatt med 25 stemmer for og 3 mot

5.2 Endring av vedtekter - Avregning for varme og varmtvann

Vedtak:
§ 3 FELLESUTGIFTER

Endres fra (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales á konto av den enkelte sameier etter målt forbruk og avregnes årlig."

Endres til (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør."

Vedtatt med 33 stemmer for

5.3 Endring av husordensregler - Klestørk på balkong

Forslag til vedtak:
Avsnitt 2 i pkt 3. Terrasse/balkong
Endres fra:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene."

Endres til:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong er ikke tillatt."

Vedtak:

Ikke vedtatt med 18 stemmer mot og 13 for

5.4 Endring av husordensregler - Tepperisting/banking på balkong/ terrasse

Vedtak:

Avsnitt 3 i pkt 3. Terrasse/balkong
Endres fra:
"Tepperisting/banking skal bare foregå på merket plass."

Endres til:
"Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt."

Vedtatt med 17 stemmer for og 12 mot

5.5 Endring av husordensregler - Bruk av blinkende lys på balkong/ terrasse

Vedtak:

Nytt avsnitt 6 i pkt 3. Terrasse/balkong

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

Vedtatt med 28 stemmer for og 3 mot

5.6 Endring av husordensregler - Skjerming av innsyn på balkonger

Vedtak:

Nytt avsnitt 7 i pkt 3. Terrasse/balkong

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret."

Vedtatt med 27 stemmer for og 3 mot

6. Styrets orientering om budsjett og kostnader for 2025

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Tore Kristian Rasmussen gjenvalgt, med 29 stemmer

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Henrik Lien gjenvalgt, med 29 stemmer
Håkon Løberg Tøien, valgt, med 26 stemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Espen Martinsen gjenvalgt, med 29 stemmer
Arne Hauglund gjenvalgt, med 28 stemmer

Protokoll for Sameiet Hamang Terrasse 55

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Kristian Rasmussen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Håkon Løberg Tøien (sign.)	14.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Terrasse 55
Hamang terrasse 55
1336 SANDVIKA

Vår ref.: 261/37
Type: Sameie
Eiere: Nina Eira Wilhelmsen

Organisasjonsnr: 918 022 503 **Seksjonsnr:** 37

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 613**

Felleskostnader:	Avdrag lån	214
	Felleskostnader	3 351
	Vedlikeholdsfond	430
	Renter og omkostninger lån	181
	Avdrag lån 2	218
	Kabel-TV-avgift	474
	Renter og omkostninger lån 2	1 485
Objekt:	Garasjeplass Hamang Terrasse 55 P5 (261 - 5)	260

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 653**

Felleskostnader:	Avdrag lån	214
	Felleskostnader	3 351
	Vedlikeholdsfond	430
	Renter og omkostninger lån	181
	Avdrag lån 2	218
	Kabel-TV-avgift	514
	Renter og omkostninger lån 2	1 485
Objekt:	Garasjeplass Hamang Terrasse 55 P5 (261 - 5)	260

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	289 862	Gjeld siste årsoppg.:	290 283
Klient ajourf. lån:	16 848 244,05	Klient gj. s. årsoppg.:	16 872 715

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660185698, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 30.01.2026: 1 911 236
Andel av saldo: 32 881
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.08.2035)

Lånenummer: 96660186597, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 360
Saldo per 30.01.2026: 14 937 008
Andel av saldo: 256 981
Neste termin/avdrag: 29.08.2500 (siste termin 29.07.2530)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 29.08.2500 utgjøre ca kr 235,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tore Kristian Rasmussen
Adresse:	Hamang terrasse 55
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	tore.rasmussen@teracon.no
Webside:	https://ht55.lettstyrt.no/

6: Ligning - 2025

Gjeld:	290 283	Andre inntekter:	1 057

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Terrasse 55
Hamang terrasse 55
1336 SANDVIKA

Vår ref.: 261/37
Type: Sameie
Eiere: Nina Eira Wilhelmsen

Organisasjonsnr: 918 022 503

6: Ligning - 2025

Annen formue:	88 735	Utgifter:	6 474

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/54 - seksjon:37
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3871515-1.1

Bærum kommune

Utskriftsdato: 30.01.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	81	**Bnr**	54	**Fnr**	0	**Snr**	37
Adresse	Hamang terrasse 55 , 1336 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1983/1280	Kontor/forretning	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/897	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/2157	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2014/21847	Hamang terrasse 55 - ombygging fra kontorbygg til boliger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/90143	Hamang terrasse 55 - ombygging fra kontorbygg til boliger	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/319	Hamang terrasse 55 - bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2026/328	Hamang terrasse 55 - pergola på takterrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/90143 - 20/258948/KNI	21.05.2021

Adresse - Tiltak:	Hamang terrasse 55 - ombygging fra kontorbygg til boliger
Gnr/Bnr:	81/54
Tiltakshaver:	Hamang Terrasse 55 AS
Ansvarlig søker:	Meinich Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 9, datert 18.05.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Skatteetaten

Dato
31.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 81 Bnr 54 Fnr 0 Snr 37

Eiendommens adresse:

Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 836 425
Som sekundærbolig:	kr 7 345 701

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2012023

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 30.10.2013 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HAMANG TERRASSE, PLANID 2012023

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for endring av eksisterende bygg på gnr. 81 bnr. 54 fra kontor til bolig.

§ 1.2 Planen skal legge til rette for bevaring av bygninger og kulturmiljø på tidligere Hamang gård, gnr.81 bnr. 20 sett i sammenheng med parken på gnr. 81 bnr. 54.

§ 2 Rekkefølge- og fellesbestemmelser

§ 2.1 Ombygging fra kontor til bolig i felt blokkbebyggelse kan ikke igangsettes før tunnellarbeidet på ny E16 Wøyen/ Kjørbo er igangsatt.

§ 2.2 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 2.3 Markeringsflagg, skilt eller lignende tillates ikke over hovedgesims eller utenfor bygningers hovedvolum.

§ 2.4 Det skal benyttes jordvarme, fjernvarme eller tilsvarende energieffektiv oppvarming.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

§ 3 Blokkbebyggelse

Parkområdet på østre del av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 5.

§ 3.1 Minste uteoppholdsareal pr. boenhet, MUA, er 55 m². Alt parkareal er felles for boligblokken. Til boenheter på bakkenivå tillates areal på inntil 20 m² per boenhet avsatt til privat bruk.

§ 3.2 Det skal opparbeides universelt tilrettelagt uteoppholdsareal med direkte tilknytning til boligblokkens inngangsplan.

§ 3.3 Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442, tabell 2.

§ 3.4 Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser per boenhet. Hver boenhet skal ha én egen parkeringsplass, resten av parkeringsplassene skal være fellesareal for boligene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

§ 3.5 Sykkelparkering skal anlegges med minimum 15 plasser i nærheten av hovedinngang.

§ 3.6 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser utforming og høyder på utearealer, herunder felles universelt utformet uteoppholdsareal, biloppstillingsplasser, HC-parkering og sykkelparkering.

§ 4 Kontor

Hele feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 5.

§ 4.1 Feltet er fullt utbygget.

§ 4.2 Bebyggelsen skal bevares.
§ 4.3 Ved istandsetting av bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer beholdes eller tilbakeføres.
§ 4.4 Det avsettes 1 p-plass pr. 40 m² BRA. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 5 Hensynssone bevaring kulturmiljø H_570 (pbl § 11-8 c)
§ 5.1 Det er ikke tillatt med inngrep som endrer områdets parkpreg.
§ 5.2 Verneverdige trær markert på plankartet skal bevares.
§ 5.3 Det tillates opparbeidet enkelt utførte stier.
§ 5.4 Området skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/54/0/37
Adresse: Hamang terrasse 55
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

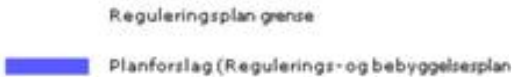
N

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



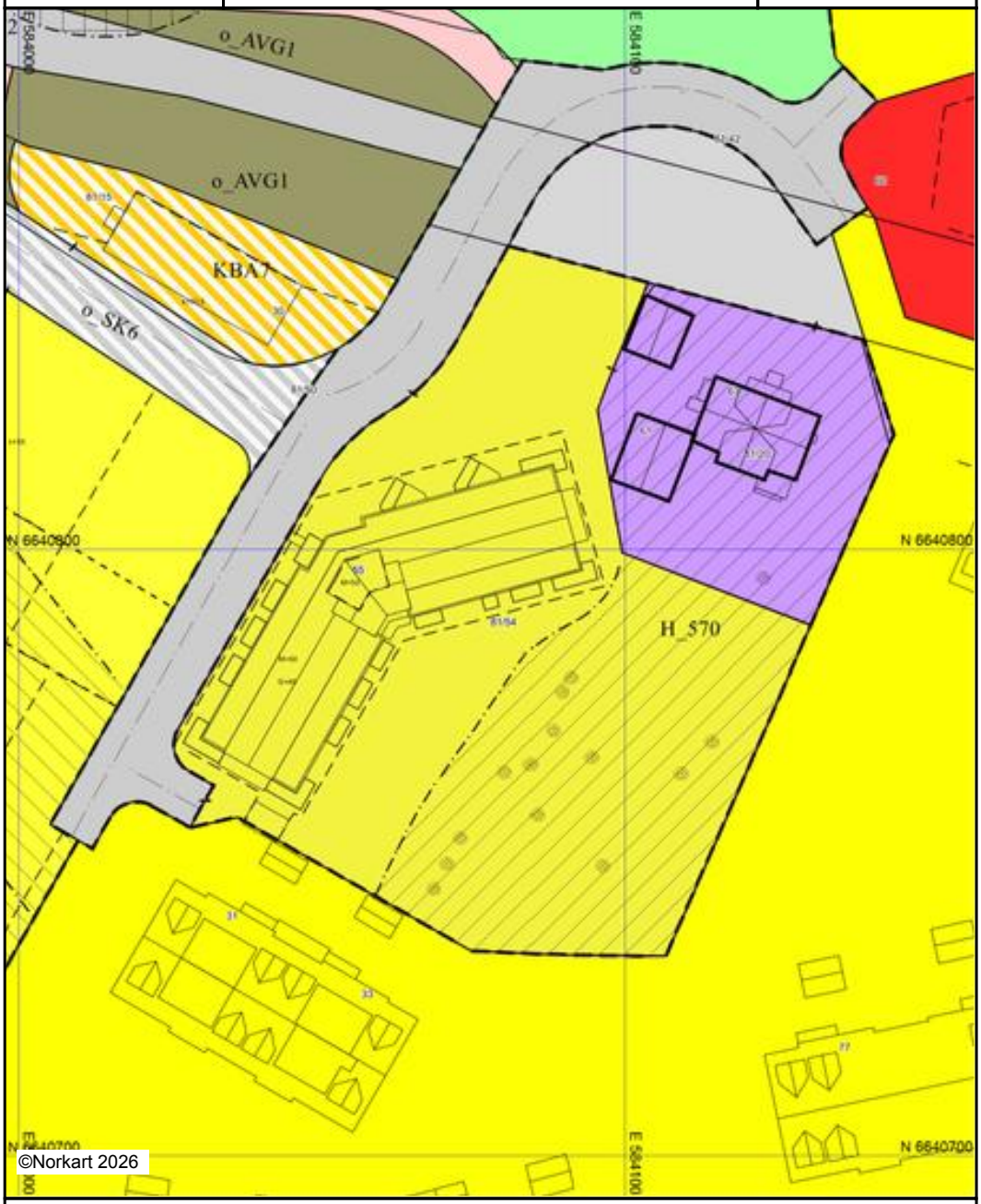
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/54/0/37
Adresse: Hamang terrasse 55
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

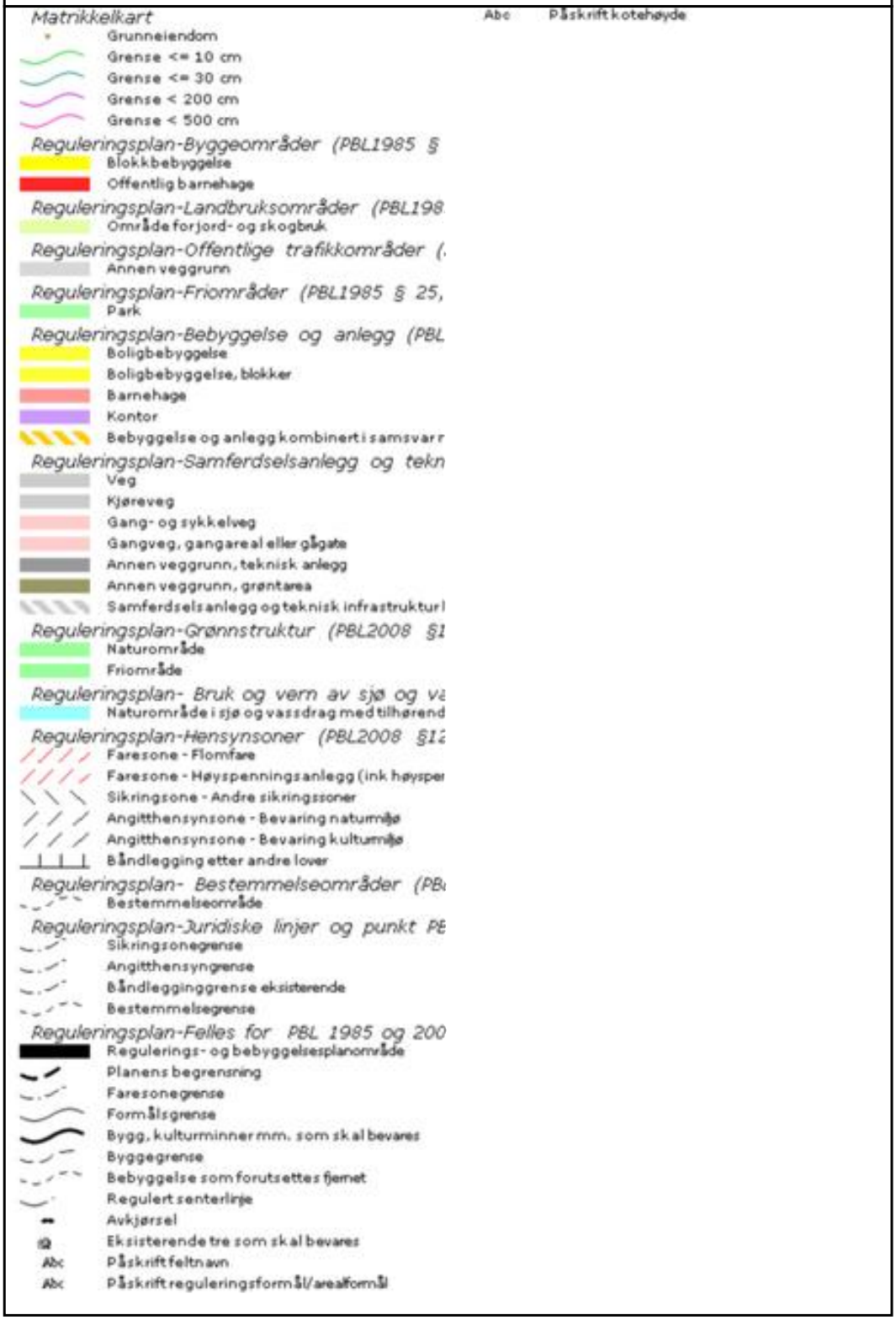
N

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



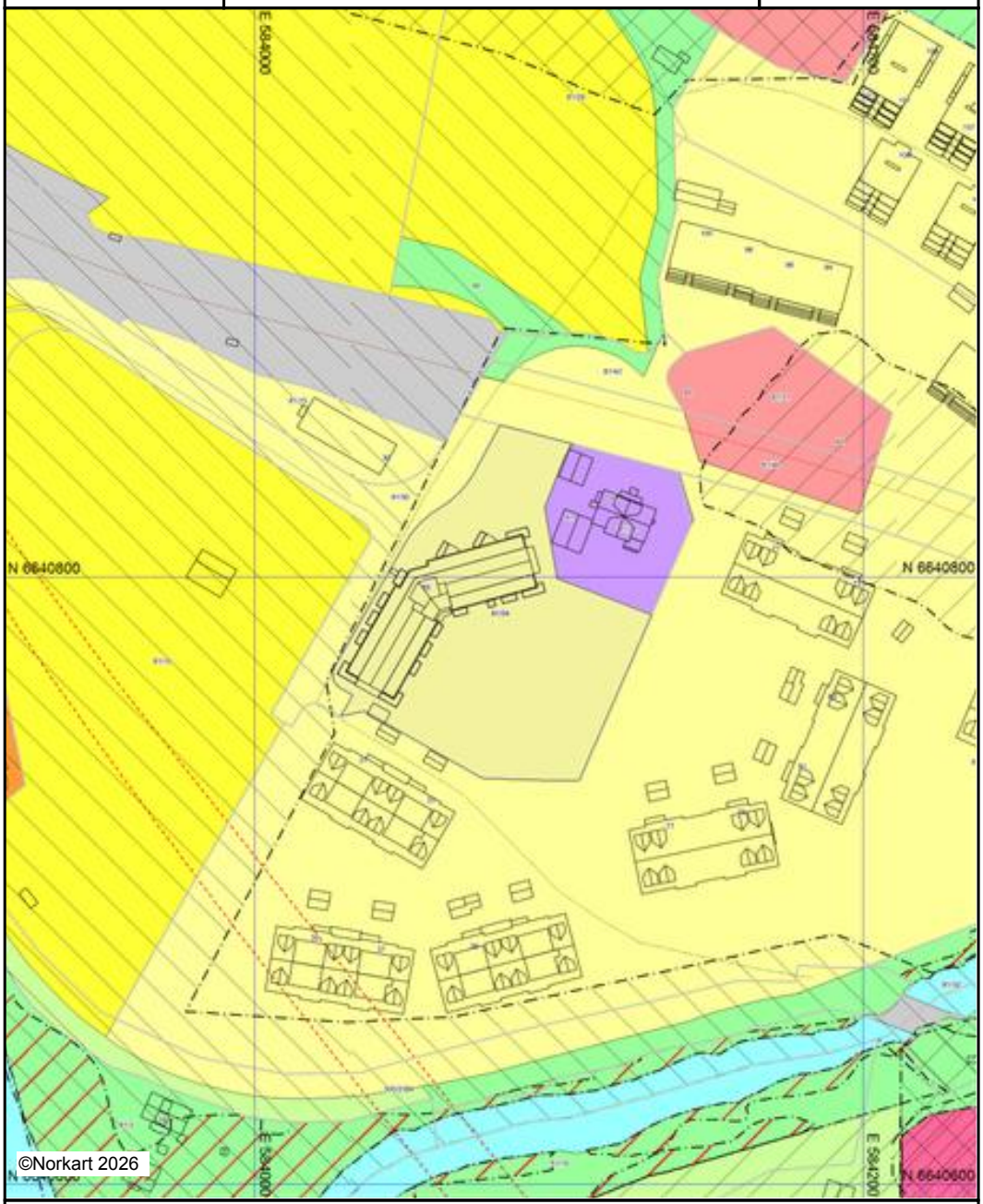
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/54/0/37
Adresse: Hamang terrasse 55
Utskriftsdato: 30.01.2026
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



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 81/54		
Utskriftsdato	30.01.2026	**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.

3 Berørte datasett

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

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
HAMANG, RINGERIKSV. 71	-	HAMANG, RINGERIKSV. 71	HAMANG

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.01.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0048-034	LØE, HAMANG/RINGERIKSV.71, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	23.01.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	-	LØE, HAMANG/RINGERIKSV.71, SANDVIKA.	Ikke vurdert	-

Utskriftsdato: 30.01.2026

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.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Hamang terrasse 55, 1336 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
8SEN0120135999	43345	07.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4282	07.08.2025
08569083	1692	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4282	-

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.

Utskriftsdato: 30.01.2026

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.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 936 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012023)

Navn	HAMANG TERRASSE 55
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11528/2012023.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 934 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kontor
	Delareal 2 804 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under bakken

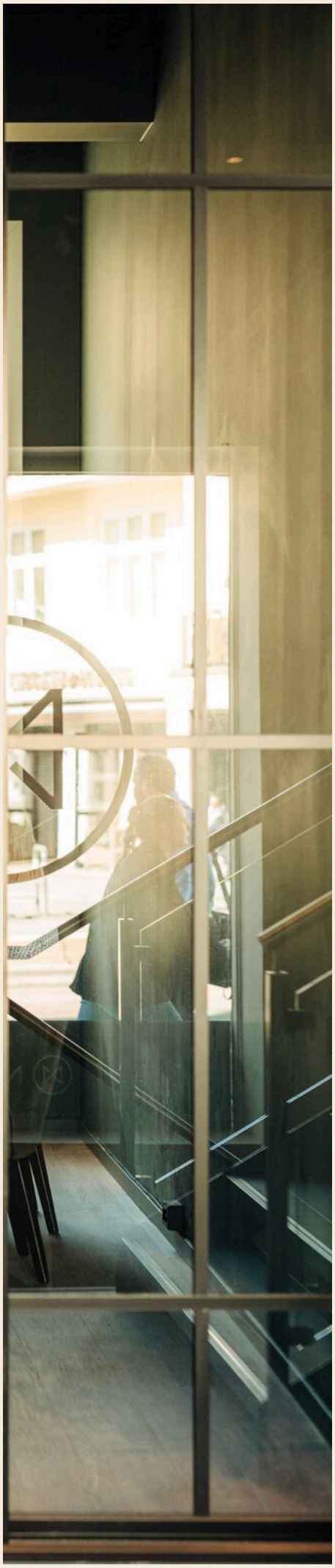
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR5

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 45-0016/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamang terrasse 55 1336 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 81, bnr 54, snr 37 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829