NORDVIK

Hamang Terrasse 83

1 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hamang Terrasse 83

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
130	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og stor 2-roms med attraktiv og god intern beliggenhet - Romslig balkong mot fine omgivelser- Garasje, heis og peis

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**140 880,-**
Totalpris	**5 721 319,-**
Fellesgjeld	**130 439,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 048,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hamang terrasse 83 – en praktisk og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med balkong og attraktiv beliggenhet i Sandvika. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har en funksjonell planløsning med gode oppbevaringsmuligheter. Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasje samt to eksterne boder. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, butikker og servicetilbud.

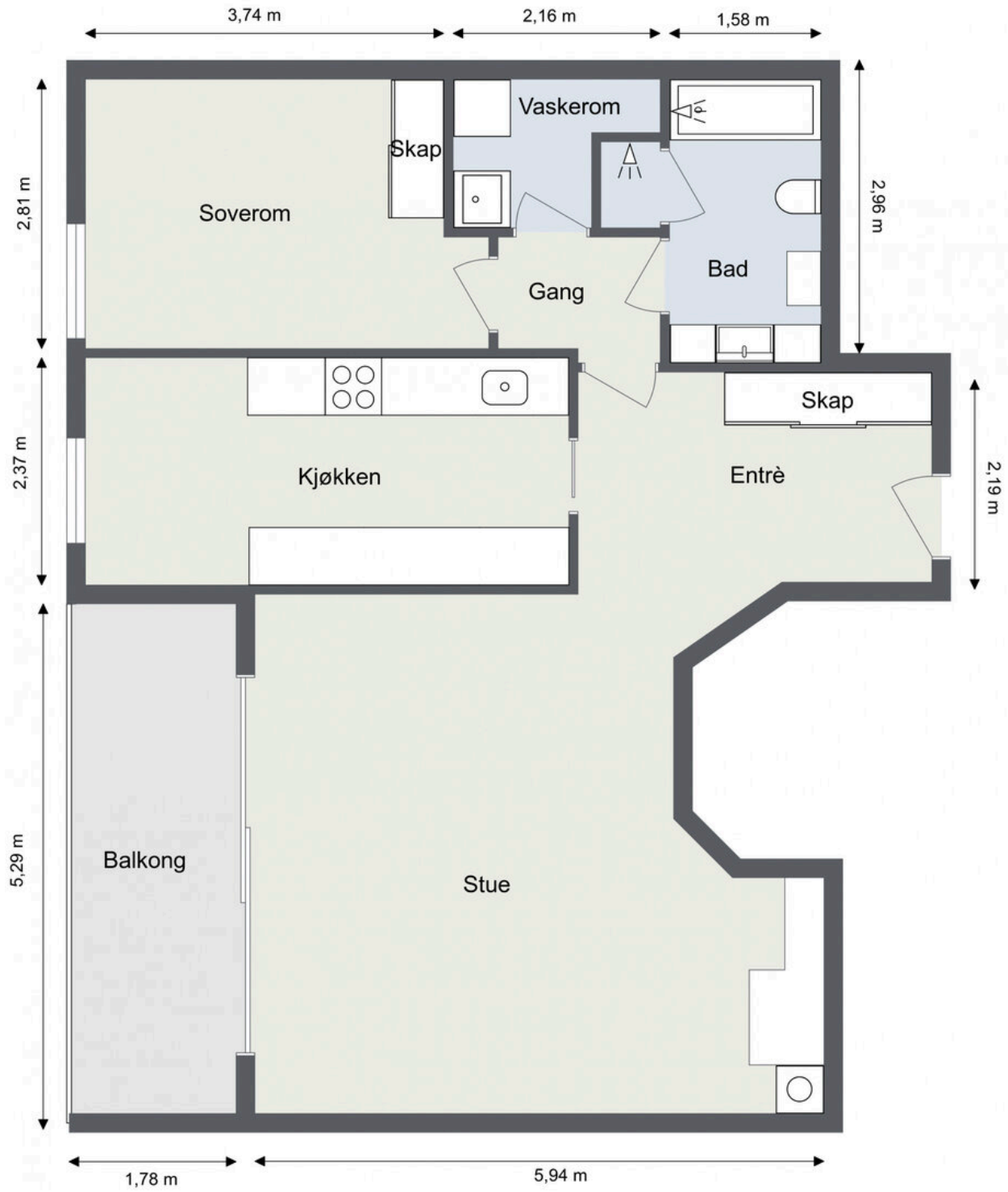
Kort fortalt:
Mulighet for ekstra soverom
Høy og attraktiv 1.etasje med enkel adkomst
Balkong på ca. 9 m²
Parkeringsplass i felles garasje
To eksterne boder (loft og kjeller)
Sentral beliggenhet i Sandvika
Nær kollektivtransport og servicetilbud

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Tyder




STILL


Anne Holt


STILL


WILLIAM MORRIS


STILL







Alternativ planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Tyder





















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
45-0008/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hamang Terrasse 83, 1336 SANDVIKA
Gnr 81, bnr 21, snr 106 i Bærum kommune

Selger
Rieve Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
130 439,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 580 439,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
139 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 721 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 734 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod, Skap (i fryserom)
Total BRA: 0 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 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:
Praktisk entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Herfra er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom, og planløsningen oppleves funksjonell og oversiktlig.

Stue:
Lys stue med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og spiseplass. Rommet har en naturlig inndeling som gjør det enkelt å innrede. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 9 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Det er også peis som bidrar til både varme og hyggelig atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Innredningen har heltre benkeplate med nedfelt kum, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt egnet til daglig bruk.

Bad/vaskerom:
Bad og vaskerom av eldre standard. Badet er utstyrt med dusjløsning, servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes oppgradering av våtrommene.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med plass til seng og garderobeløsning. Rommet har normale møbleringsmuligheter og egner seg godt som hovedsoverom.

Balkong:
Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen. Her er det plass til utemøbler, og området egner seg godt for avslapning i sommerhalvåret.

Oppbevaring:
Boligen disponerer to eksterne boder, én på loft og én i kjeller, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering:
Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med enkel adkomst via garasjeport.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett.
Vegger: Platekledning, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig.Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i entré

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

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:

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 kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000
Totalestimat utbedringer: kr. 250 000 – 500 000,

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten, og har ikke lyktes i å finne årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 048,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader kr 2 696
Vedlikeholdsfond kr 511
Avdrag lån 1 IN kr 136
Renter og omkostninger lån kr 32
Avdrag lån kr 24
Renter og omkostninger lån 1 IN kr 649
Kjølerom (forfall hver 12. md.) kr 155 en gang i året

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:

- Strøm
- Kjølerom (Faktureres med kr 155 en gang i året)
- Felleskostnader

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 349 178,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 396 713,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hamang Gård, orgnr. 971258357

Om sameiet
Sameiet Hamang Gård består av 208 boenheter fordelt på 8 bolighus, hvert med to oppganger. Bebyggelsen er

regulert på et frittliggende, stort parkområde på ca. 40 mål. Boenhetene er plassert med lys og luft fra alle sider. Det er tatt hensyn til at leilighetene skal ha maksimalt med sol og utsyn - og minimalt med innsyn. Motorferdsel på området er forbudt (bortsett fra nyttetrafikk) - parkering for besøkende på store og romslige parkeringsplasser i tilknytning til bo-området. Sameierne disponerer egne parkeringsplasser under bygningene med sluset innkjøring. Det er heiser direkte fra garasjene og opp til leilighetsetasjene.

Bebyggelsen er oppført på hageområdet til tidligere Hamang Gård. Deler av den gamle eplehagen er fortsatt intakt, - til stor glede for sameierne. Området består av store frukttrær, plener og friarealer.

Se sameiets hjemmeside:
https://www.hamangterrasse.no/

2022–2024:
Gjennomført omfattende energiprosjekter, inkludert utskifting av vinduer/skyvedører og etterisolering
Installert varmepumpesystem for oppvarming av varmt vann (ferdigstilt/videreført i 2024)
Oppgradert belysning i fellesområder til LED med sensorstyring
Rehabilitert heis (2024)
Påbegynt og delvis gjennomført utbedringer av fuktproblemer i kjeller og grunnmur
Inspisert og startet vedlikehold av tak

Planlagte tiltak (2025):
Videre utbedring av fukt og grunnmur (oppstart 2025)
Ferdigstillelse av varmepumpeanlegg (2025)
Installasjon av solcelleanlegg (oppstart våren 2025)
Videre takrehabilitering etter prioritering
Rehabilitering av ytterligere heis
Tiltak knyttet til vannrør, avløp og el-tavler

Planer på mellomlang sikt (2025–2026):
Løpende oppgradering av tekniske installasjoner (heiser, tak, elektriske anlegg)
Vurdering og eventuell utskiftning av vann- og returvannsrør
Oppgradering av tekniske systemer fra 2G til 4G innen 2026

Megler har prøvd å kontakte styreleder for å få ytterligere informasjon.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 130 439,-pr. 15.04.2026

Lånenummer: 22238786960, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 15.04.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 336
Saldo per 15.04.2026: 22 577 093
Andel av saldo: 124 413
Første termin/første avdrag: 15.05.2024 (siste termin 15.04.2054)
IN lån

Lånenummer: 22238832334, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 163
Saldo per 15.04.2026: 1 883 377
Andel av saldo: 6 027
Første termin/første avdrag: 23.11.2024 (siste termin 23.10.2039)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 466,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjett 2025 legger opp til inntekter på ca. kr 13,8 mill. og kostnader på ca. kr 51,1 mill.
Det budsjetteres med et underskudd på om lag kr 37,3 mill., hovedsakelig knyttet til planlagt vedlikehold
De største kostnadene gjelder periodisk vedlikehold (ca. kr 39 mill.), særlig knyttet til vinduer/dører og tekniske anlegg.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Alle beboere må kjenne til innholdet i «Den Grønne» (veiledning, husordensregler m.m.) «Den Grønne» ligger på vår hjemmeside hamangterrasse.no og vil bli oppdatert ved behov. Endringene vil bli annonsert i Informasjon til Sameierne. Papirutgaven vil bli distribuert en gang årlig. Tilgjengelig hos megler.

Dyrehold
Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Se vedtektene §3.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441818

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 40 200 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning.
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 13.05.1985.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
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
Delareal
4 803 m
Delareal 40 175 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 14 m
ArealbrukNæringsvirksomhet,Nåværende
Delareal 2 371 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnH510

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
Delareal 14 m
RPHensynsonenavn H_570
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal 14 m
Formål Kontor
Id 1979022
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn HAMANG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.10.1984
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer Delareal 40 175 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B1

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 834 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR4
Delareal 1 662 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR1
Delareal 4 441 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR5
Delareal 627 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR3
Delareal 2 971 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1
Delareal 972 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten på Hamang Terrasse 83.
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:

3201/81/21/106:
24.06.1981 - Dokumentnr: 13139 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1988 - Dokumentnr: 6016 - Best om garasje/parkering
HJ.HAVER TIL HAMANG GÅRD

28.01.2015 - Dokumentnr: 80158 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:10
Bestemmelsen gjelder 32 parkeringsplasser på fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1982 - Dokumentnr: 4853 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 208 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1509730 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:81 Bnr:21 Snr:106

01.01.2024 - Dokumentnr: 78269 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:81 Bnr:21 Snr:106

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 450,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 119 725,- 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 23. 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 83

Nabolaget Hamang - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	18 min 1.6 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	21 min 1.7 km

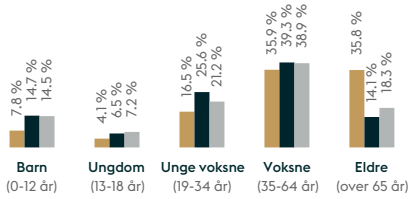
Offentlig transport

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	4 min 0.4 km
Slependen stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Hauger Linje 3	8 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	7 min 0.7 km
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min 1.1 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å... 165 barn	14 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

Dønski nærmiljøanlegg	15 min
Emma Hjort	15 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min
Mizuchi kampsport	13 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAMANG TERRASSE 83, 1336 SANDVIKA

Gnr: 81 Bnr: 21 Seksjon: 106
3201 BÆRUM kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/04/2026
Utskriftsdato:	23/04/2026
Oppdragsnummer:	99314
Referansenr:	



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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

2-roms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder og skap i kjølerom i henholdsvis loft og kjeller
Leiligheten ligger i 1. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

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

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 250 000 – 500 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rieve Holding AS
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 BÆRUM Gnr: 81 Bnr: 21 Seksjon: 106
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	40190 m²
Eierbrøk seksjon:	32 / 10000
Hjemmelshaver:	Rieve Holding AS
Adresse:	Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Nøkkelbefaring	17/04/2026		Befaring med utlånt nøkkel.		
Egenerklæring	23/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 18.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	5	0	0
1. etasje	73	0	0	9
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	73	11	0	9
Sum BRA:	84			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod, Skap (i fryserom)	

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 kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

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 trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt hvit skyvedør mot kjøkken. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det 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, entré, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i entrè og ca. 10 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

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 betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metall- og betongkonstruksjon. Deler av rekkverket er utformet som en blomsterkasse.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert sprekkdannelse i tegl på fasade ved balkong. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Sprekkdannelser kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til frostskader, nedbrytning av materialer og redusert levetid på fasaden. Ved videre utvikling kan det også oppstå svekkelser i murverket. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere nødvendige utbedringstiltak for å hindre videre skadeutvikling. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 93 cm på balkong.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden er målt til 93 cm, som er lavere enn gjeldende krav etter dagens forskrifter. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Dette kan føre til alvorlig personskade.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. 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 internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør i kjøkken. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i oppholdsrom, i dette tilfellet mangler det i stue. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

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. Platekledning på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.
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 parkett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Platekledning, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i 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 felles gang. Varmekabel i bad. Elektrisk oppvarming for øvrig. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. Sikringsskap ble i 2012 oppgradert med automatsikringer, ifølge tidligere tilstandsrapport. - Løses sikringene ofte ut? Ukjent. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2022.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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, 1. etasje

Beskrivelse:	Bad av eldre dato. Forventet levetid på våtrommet er oppnådd. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Bad av eldre dato, slik i plast i dusjsonen, avløpsrør fra badekar, fliser mot vegg- og gulvoverflater, plassbygget flisbelagt servantinnredning, baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter, innfliset speil over servant, dusj med innfellbar dør i herdet glass, badekar, gulvstående klosett og servant.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering av innmurt badekar. Dette gir risiko for fuktopphopning, som kan føre til mugg, råte og skjulte skader over tid. TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det er bindingsverk i stål, så det var ikke mulig å benytte fuktmåler i bunnsvill. Det ble brukt pigger mot platekledning på veggen, og det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerom av eldre dato.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG3 er gitt på grunn av levetid på fukttett sjikt, sluk og gulvkonstruksjon, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer.
Våtrommet gulvkonstruksjon må renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Det er bindingsverk i stål, så det var ikke mulig å benytte fuktmåler i bunnsvill. Det ble brukt pigger mot platekledning på veggen, og det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

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:
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

Kristiansen, Jo Rieve	9578-5994-4-533830	2026-02-18 11:12:55

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Rieve Holding AS v/ Jo Aslak Rieve-Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0008/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristiansen, Jo Rieve	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Jo Rieve

Signicat

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



Adresse **Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283033**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **117685209**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **106**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **214,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **212,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 548 kWh**



Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA

Detaljering

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

Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvittering for levert ordre: 1175152

Oppdragsnummer: 45-0008/26
Matrikkel: 3201/81/21/0/106
Adresse: Hamang Terrasse 83, 1336 SANDVIKA
Ordre bestilt: 2026-04-15 14:23:53
Ordre ferdig: 2026-04-15 15:35:19

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET HAMANG GÅRD

Endret i sameiermøte 17.3.2010 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ordinært sameiermøte 11.4.2013, 10.4.2014, 31.3.2016, 54.2018 og sist endret på ordinært årsmøte 9. april 2019.

§ 1
Innledning

Sameiets navn er Sameiet Hamang Gård.

Eiendommen gnr. 81, bnr. 21 i Bærum kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 2.8.1984 delt opp i 208 ideelle eiendomsandeler. Sameiet består av åtte boligblokker, hver på fire etasjer, samt loftsetasje og kjeller.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjoneringsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til seksjonens hoveddel. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert garasjeplass og boder, som tilleggsdeler, jf. seksjonsbegjæringen.

Hamang Terrasse nr. 71-93 har i tillegg eksklusiv bruksrett til en loftsbod, en skapplass i kjøleseksjon og fellesbod i 1. etasje.

Johs. Solberg, Hamang Gård, eller hans rettsetterfølgere har full og evigvarende bruks- og disposisjonsrett over det underjordiske parkeringshuset mellom blokk 9 og 10, som han har rett til å bruke selv eller helt eller delvis leie ut til andre.

Seksjonseierne har også bruksrett til felles bod liggende utenfor hver hovedinngang, samt felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1. Overdragelse av eiendomsandeler skal meldes styret for registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Eierne og deres rettsetterfølgere plikter å være medlem av sameiet.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til den enkelte seksjon, for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med seksjonens sikringsskap, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer i egen bruksenhet, herunder skyvedør samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette. Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Vannskader som har bygningsmessige årsaker og skader som ikke er forårsaket av seksjonseiers dårlige vedlikehold er sameiets ansvar.

Det er seksjonseiers ansvar å holde terrassene rene for snø. Dette er spesielt viktig på terrassene i 5. Etasje.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende *lover og* forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Utskifting av dører og vinduer, samt valg av type må godkjennes av styret.

§ 6
Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, heiser, tekniske anlegg og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer, herunder sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, *varmepumpe* etc.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med lov og bygningsforskrifter, endrer byggets bærende konstruksjon eller i denne innebygget rør og ledninger. Omfattende innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning.

Arbeider på våtrom må utføres av autorisert rørlegger/elektriker. Ved særlig støyende arbeid må fremdriftsplan forelegges styret.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene samt kostnader i forbindelse med fellesavtale om kabel-TV.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales den 1. i hver måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

§ 9
Forsikring

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

Seksjonseierne betaler egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. 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.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge~~s~~ seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Valg av styre
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Eier en organisasjon/institusjon el. flere seksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall seksjoner den eier.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og inntil 6 styremedlemmer. Styret velges på årsmøtet blant seksjonseierne, og styrets leder velges særskilt. Styret kan ha en nestleder som velges internt i styret med vanlig flertall.

Funksjonstiden er to år. Styreleder og tre styremedlemmer velges i år med like årstall (2014, 2016 etc.) og tre styremedlemmer velges i år med ulike tall (2013, 2015 etc.). Alle medlemmene i styret kan gjenvelges.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer (revisorloven) gjelder så langt den passer.

§ 18
Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har de andre seksjonseierne panterett i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg panterett med kr 40 000,- i hver seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 85 prosent av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendringer

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Vøyenenga ungdomsskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingrid Lång

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 70 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 11 fullmakter, totalt 81 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Ottar Dahl

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 364 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Sigmund Ilebekk

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret avklare hvilket gebyr Bærum kommune vil forlange for å godkjenne fasadeendringen så de løse sprossene kan fjernes

Vedtak:

Ikke vedtatt med 30 stemmer for

5.2 Tiltak for å regulere trafikken på gangveiene og i garasjen, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Det etableres fartsdumper på strategiske steder, inkludert utenfor HT71/73 og ved inn- og utkjøring av garasjeanlegget.
2. Det innføres enveiskjøring inne på området for å fordele trafikkbelastningen jevnere. Styret gis mandat til å utforme en detaljert plan for gjennomføring.
3. Styret pålegges å innhente nødvendige tillatelser og anbud for tiltakene innen seks måneder etter vedtak.
4. Kostnadene for gjennomføring dekkes av sameiets vedlikeholdsfond, eventuelt ved en mindre økning i felleskostnader dersom nødvendig.

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.3 Håndhevelse av parkeringsregler og ulovlig parkering, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å inngå avtale med parkeringsselskap for regelmessig kontroll og bøtelegging av ulovlig parkering.
2. Det innføres tydelig skilting som informerer om parkeringsbestemmelser og konsekvenser ved overtredelse.
3. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser kan ilegges gebyr eller borttaues for eiers regning dersom de hindrer adkomst.
4. Sameiets gjesteparkering forbeholdes korttidsparkering for besøkende, og styret utarbeider en løsning for å forhindre misbruk av disse plassene.
5. Styret gis mandat til å iverksette tiltakene innen tre måneder etter vedtak.

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.4 Bedre forhold for fotgjengere vinterstid, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å forbedre vintervedlikeholdet gjennom enten:
a) Økt brøyting og hyppigere strøing/salting av gangveier og fellesområder.
b) Vurdering av oppvarmede gangveier på utsatte steder.
2. Styret innhenter anbud og vurderer kostnadene ved alternative løsninger.
3. Styret pålegges å sikre at brøyting og strøing utføres raskt og grundig etter snøfall eller isdannelse.
4. Tiltakene skal implementeres før vintersesongen starter (1. november).

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.5 Endring i husordensreglene – strengere regulering av grilling, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
Gjeldende tekst i husordensreglene:

"Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt."

endres til:

*"Grilling på egen balkong skal kun skje med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av trekull er ikke tillatt.

Nødvendig hensyn til naboer innebærer:

• Unngå sjenerende røyk og lukt ved å plassere grillen slik at den ikke påvirker naboens balkong eller vinduer.

• Sørge for at grillen er i god stand og ren før bruk, for å redusere røykutvikling.

• Rengjøre grillen etter bruk og fjerne eventuelle matrester og fett som kan skape lukt eller tiltrekke skadedyr.

• Unngå støyende grilling sent på kvelden."

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.6 Mangelfull rengjøring av oppganger

Sak fra Petter Andreas Winther

Forslag til vedtak:
Si opp avtalen og finn et bedre vaskefirma.

Petter Andreas Winther

Vedtak:

Ikke vedtatt med 2 stemmer for

5.7 Læringspunkter fra vindusprosjektet

Sak fra Petter Andreas Winther

Vedtak:

Vi ønsker at kravspesifikasjon for fremtidige prosjekter skal være av en høyere kvalitet enn det kan synes om i vindusprosjektet. Det er også ønskelig at man bruker eksisterende kompetanse blant beboere til slike kravspesifikasjoner. Sameiere som mener at de har kompetanse på gjeldende fagfelt bør få mulighet til å gi innspill til både kravspesifikasjon og kontrakt. Det er overveiende sannsynlig at det også sitter sameiere med kunnskap og erfaring på byggekontrakter.

6. Budsjett for 2025

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Turid Gotteberg, valgt for ett år

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Kjetil Kåsamoen, gjenvelges for 2 år
Ragnar Printz Moe, velges for 2 år
Sylvi Anita Smellror, velges for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Gustav Emil Hansson, gjenvelges for ett år
Steinar Thon, gjenvelges for ett år
Ingrid Lång, velges for ett år

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl.19:20

Protokoll for Sameiet Hamang Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingrid Lång (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Erik Ottar Dahl (sign.)	14.05.2025

Sameiet Hamang Gård



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård - Tirsdag 13.05.2025

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 Gård

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 Gård

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Tid: tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Sted: Vøyenenga ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 364 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Sigmund Ilebekk

Vindusprosjektet.

Ved utskiftingen av de gamle vinduene ble det montert løse vindussprosser i stedet for vinduer med smårutete glass. Løsningen sikret at en beholdt de opprinnelige fasadene, men ordningen fungerer dårlig.

I samtaler med andre beboere nevnes følgende problemer:
Det mørke korset skjemmer i vinduene.
Korsene er vanskelig å fjerne og montere hver gang vinduene skal pusses.
Et kors er allerede falt ned og blitt ødelagt. En stift i en annen sprosse har falt ut på grunn av for dårlig feste.

Samtaler med beboere viser at det er stemning for å få korsene fjernet.

Vinduer med smårutede glass var meget moderne på den tiden vårt boligprosjekt ble gjennomført. I dag er hele vindusflater det normale for moderne boligbygg. Etter 40 år fremstår våre bygninger som et eksempel på god byggeskikk. Vi vil ikke tape noe ved å fjerne sprossene,

Å fjerne sprossene er endring av fasade og må godkjennes av Bærum Kommune. Det er utenkelig at noen naboer har innsigelse, så vi håper at nye fasader kan godkjennes uten store kostnader.

Kirsten og Anders Ilebekk

Forslag til vedtak:	Årsmøtet ber styret avklare hvilket gebyr Bærum kommune vil forlange for å godkjenne fasadeendringen så de løse sprossene kan fjernes
Styrets innstilling:	Styrets oppfatning er at sameiets blokker har en helhetlig fremtoning og et særpreg som inkluderer sprosser foran vinduene. At nye bygg i dag settes opp uten sprosser endrer ikke på vårt ståsted. Styret er derfor uenig i at vi ikke vil tape noe på å fjerne sprossene, og ønsker ikke å fremme et forslag om dette til kommunen. Styret finner det også sannsynlig at kommunen vil nekte fjerning av sprossene, basert på tidligere kontakt med kommunen om dette i forbindelse med vindusprosjektet. Styrets anbefaling er at forslaget forkastes

5.2 Tiltak for å regulere trafikken på gangveiene og i garasjen, sak fra Christer Lysfjord

Innledning til saker for årsmøtet i Hamang Terrasse, ABBL

Hamang Terrasse skal være et trygt og hyggelig hjem for alle. Likevel opplever mange utrygghet på grunn av farlig kjøring, feilparkering og mangel på tydelige regler. Dette skaper frustrasjon og bekymring blant beboerne.

For å sikre et tryggere og mer harmonisk nabolag foreslår vi tiltak som fartsdumper, enveiskjøring og strengere oppfølging av parkering. Vi ønsker også tydelige regler for grilling, slik at vi kan nyte sommeren sammen uten ulemper eller konflikter.

Bakgrunn:

Gjennom flere år har det vært gjentatte klager på uforsvarlig kjøring på gangveiene og i garasjeanlegget. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for beboere og har ført til skader på eiendom, inkludert ødelagte trær, sportsboder og grøntområder. Styret har uttrykt forståelse for problemene, men har ikke fulgt opp med konkrete tiltak. For å

sikre trygg ferdsel inne på området er det nødvendig å vedta forpliktende løsninger.

- ◦ Fartsdumper (inkludert montering): 50 000 - 80 000 kr
  ◦ Skilt og merking for enveiskjøring: 20 000 - 30 000 kr
  ◦ Innhenting av tillatelser og anbud: 10 000 - 15 000 kr
  ◦ **Total estimert kostnad:** 80 000 - 125 000 kr

Forslag til vedtak: 1. Det etableres fartsdumper på strategiske steder, inkludert utenfor HT71/73 og ved inn- og utkjøring av garasjeanlegget.

2. Det innføres enveiskjøring inne på området for å fordele trafikkbelastningen jevnere. Styret gis mandat til å utforme en detaljert plan for gjennomføring.

3. Styret pålegges å innhente nødvendige tillatelser og anbud for tiltakene innen seks måneder etter vedtak.

4. Kostnadene for gjennomføring dekkes av sameiets vedlikeholdsfond, eventuelt ved en mindre økning i felleskostnader dersom nødvendig.

Styrets innstilling: Det har tidligere vært fremmet forslag om fartsbegrenser fra HT71/73 og styret er kjent med at det tidvis kjøres fort forbi blokkene. Styret har diskutert løsning med fartsbegrenser og med vaktmesteren ift en løsning som ikke skaper for store problemer med brøyting. Årsaken til at det ikke har skjedd noe med dette, er at styret har hatt og har en meget høy arbeidsbelastning ift pågående prosjekter og mer presserende vedlikeholdsoppgaver.

Styret kan støtte deler av tiltaket, men det er ikke kapasitet i styret for gjennomføring i 2025. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.3 Håndhevelse av parkeringsregler og ulovlig parkering, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Det er gjentatte problemer med feilparkering både i garasjeanlegget og på fellesområdene. Dette fører til redusert fremkommelighet, særlig for utrykningskjøretøy, samt unødvendig slitasje og skade på fellesarealer. Eksisterende parkeringsregler blir ikke etterlevd, og det mangler effektive sanksjoner for brudd.

Disse tiltakene skal sikre at parkeringsplassene brukes i henhold til gjeldende regler, samt at fellesområdene ikke blir unødvendig belastet av feilparkering.

- ◦ Avtale med parkeringsselskap (årsavgift): 40 000 - 60 000 kr
  ◦ Nye skilt og informasjonstavler: 10 000 - 20 000 kr
  ◦ Eventuelle gebyrordninger/borttauingsløsninger: 5 000 - 10 000 kr (administrasjon)
  ◦ **Total estimert kostnad:** 55 000 - 90 000 kr

Forslag til vedtak: 1. Styret pålegges å inngå avtale med parkeringsselskap for regelmessig kontroll og bøtelegging av ulovlig parkering.

2. Det innføres tydelig skilting som informerer om parkeringsbestemmelser og konsekvenser ved overtredelse.

3. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser kan ilegges gebyr eller borttaues for eiers regning dersom de hindrer

adkomst.

4. Sameiets gjesteparkering forbeholdes korttidsparkering for besøkende, og styret utarbeider en løsning for å forhindre misbruk av disse plassene.

5. Styret gis mandat til å iverksette tiltakene innen tre måneder etter vedtak.

Styrets innstilling: Styret har ingen informasjon om at det i dag er problemer med å finne parkeringsplasser til gjester, håndverkere og hjemmehjelpere, og ser ingen grunn til å iverksette tiltak for noe som ikke er et problem.

Å overlate forvaltningen av parkeringsplassene våre til et parkeringsselskap betyr at sameiet får nye, store kostnader initielt og årlig. Sameierne må forholde seg til et regime med å gi tillatelser til alt besøk, inkludert håndverkere, hjemleveringer og muligens også hjemmehjelpere. Dette vil skje enten med et oblatsystem eller med en app på telefonen. Et oblatsystem betyr at besøkende (familie, håndverkere, hjemmehjelper) må først komme til sameieren for å hente et låneoblat og så legge dette i sin bil. Når besøket er over, må den besøkende komme tilbake med låneoblatet. Et app-basert system betyr at alle sameiere må ha en smarttelefon. Alt besøk må så registreres i app'en med bilnummer, hver gang.

Eventuelle uoverensstemmelser ift parkering blir en sak mellom den enkelte sameier og parkeringsselskapet, styret vil ikke være part i slike saker. Parkeringsgebyrer går direkte til parkeringsselskapet som inntekt, sameiet får ingenting av dette.

Styret vil på det sterkeste fraråde å iverksette et system som vil medføre kostnader for sameiet og i tillegg påføre den enkelte sameier betydelig merarbeid. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.4 Bedre forhold for fotgjengere vinterstid, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Fotgjengere opplever utfordringer med fremkommelighet og sikkerhet vinterstid på grunn av mangelfull brøyting, isdannelse og glatt føre. Dette øker risikoen for fallskader og gjør det vanskelig for eldre, barn og personer med nedsatt bevegelighet å ferdes trygt på sameiets gangveier og fellesområder. Eksisterende vintervedlikehold er ikke tilstrekkelig, og det er behov for forbedrede tiltak for å sikre trygg ferdsel.

Disse tiltakene skal sikre at fotgjengere har trygg ferdsel på sameiets områder gjennom hele vinteren.

- ◦ Hyppigere og grundigere brøyting og strøing: 80 000 - 120 000 kr (sesong)
  ◦ Oppvarmede deler av gangveier (dersom valgt): 200 000 - 500 000 kr
  ◦ Anbudsrunde og planlegging: 10 000 - 20 000 kr
  ◦ **Total estimert kostnad:** 90 000 - 640 000 kr (avhengig av løsning)

Forslag til vedtak: 1. Styret pålegges å forbedre vintervedlikeholdet gjennom enten:

a) Økt brøyting og hyppigere strøing/salting av gangveier og fellesområder.

b) Vurdering av oppvarmede gangveier på utsatte steder.

2. Styret innhenter anbud og vurderer kostnadene ved alternative løsninger.

3. Styret pålegges å sikre at brøyting og strøing utføres raskt og grundig etter snøfall eller isdannelse.

4. Tiltakene skal implementeres før vintersesongen starter (1. november).

Styrets innstilling: Styret mener dette er et tiltak det overhodet ikke finnes økonomisk dekning for i sameiet. Kostnadene ved nedgraving av kabler anslås å være svært høye, med påfølgende store utgifter til strøm. Det er også usikkert om sameiets strømsystem kan tåle en slik ekstrabelastning.

Snøbrøyting er i dag noe begrenset av sameiets tidligere beslutning om kantstein langs gangveiene. Utformingen av disse gjør at plog ikke kan brukes, kun snøfres. I forhold til hyppighet vil det aldri kunne garanteres umiddelbar brøyting ved store snøfall, og styrets vurdering er at det normalt ryddes snø på tilfredsstillende måte ved snøfall. Strøing skjer ved behov, men hyppig tining og påfrysing medfører at grus smelter ned i isen, regn medfører at grusen skylles vekk. Utover vaktmesterens egne observasjoner av behov, gjennomfører han ytterliggere strøing av gangveier på oppfordring av styret. Det legges mellom 4 og 5 tonn grus på våre gangveier ila vinteren.

Styret oppfatter eksisterende avtale om brøyting og strøing oppfattes både som dekkende og tilstrekkelig fleksibel i dag.

Styrets anbefaling er at forslagene avvises.

5.5 Endring i husordensreglene – strengere regulering av grilling, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Dagens husordensregler for grilling er for vage og åpner for tolkning når det gjelder hva som menes med å ta hensyn til naboer. Det har vært flere tilfeller av sjenerende røyk, manglende renhold av griller og grilling på uegnede steder. For å sikre et bedre bomiljø og redusere konflikter, er det behov for en tydeligere formulering av reglene.

Forslag til vedtak: Gjeldende tekst i husordensreglene:

"Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt."

endres til:

*"Grilling på egen balkong skal kun skje med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av trekull er ikke tillatt.

Nødvendig hensyn til naboer innebærer:

• Unngå sjenerende røyk og lukt ved å plassere grillen slik at den ikke påvirker naboens balkong eller vinduer.
• Sørge for at grillen er i god stand og ren før bruk, for å redusere røykutvikling.

• Rengjøre grillen etter bruk og fjerne eventuelle matrester og fett som kan skape lukt eller tiltrekke skadedyr.
• Unngå støyende grilling sent på kvelden."

Styrets innstilling: Ordensreglene inneholder i dag følgende som regulerer det forslaget omhandler:

· Høy musikk og annen luftbåren støy opphører kl. 2200.

· Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt.

Styret mener dagens ordensregler er tilstrekkelige, ser ikke behov for å detaljere dette ytterligere, hverken hvor grill kan plasseres, hvordan den skal behandles av sameierne eller hva som er tillatt å grilles ift os og lukt. Godt naboskap skapes av at alle parter tar hensyn til hverandre, jamfør kulepunktet over. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.6 Mangelfull rengjøring av oppganger

Det har over lang tid vært slurvete og mangelfull trappevask. Dette kan vi ikke fortsette å betale for. De sluntrer unna trappevasken og signerer på at de har vasket.

Forslag til vedtak: Si opp avtalen og finn et bedre vaskefirma.

Styrets innstilling: Rengjøringen i sameiet skjer i henhold til en kravspesifikasjon utarbeidet av styret. Spesifikasjonen er en balanse mellom krav til kvalitet og kostnader. Styret foretar jevnlig inspeksjoner av resultatet samt mottar tilbakemeldinger fra sameiere når resultatet er under pari. Der det er avvik ift kravspesifikasjonen blir dette tatt opp mot kontaktperson hos tjenesteleverandøren. Som oftest ordnes dette raskt, av og til må beskjeder gjentas. Styret vurderer at nåværende leverandør leverer tilfredsstillende ift spesifikasjon.

Nåværende kontrakt går ut 31 des 2026. Med bakgrunn i seneste anbudsinnhenting høst 2023 var de som ble ansett som seriøse tilbydere relativt like ift antall sekunder som avsettes per kvadratmeter, dvs at arbeidet som gjøres vil være likt uansett hvem som leverer dette. Styrets oppfatning er at kvaliteten vil være den samme uansett leverandør, og at pris derfor har høyest prioritet ift valg av tjenesteleverandør.

Styrets anbefaler at forslaget avvises.

5.7 Læringspunkter fra vindusprosjektet

Vi ønsker å dele noen erfaringer fra gjennomføringen av blant annet vindusprosjektet. Formålet er å gi et enda bedre resultat både kostnadsmessig og fagmessig for alle beboere i fremtidige prosjekter. Vi å ønsker å vise en enkel presentasjon for å synliggjøre noen av utfordringene, men ikke minst det viktigste som er læringspunktene for fremtidige prosjekter.

Forslag til vedtak: Vi ønsker at kravspesifikasjon for fremtidige prosjekter skal være av en høyere kvalitet enn det kan synes om i vindusprosjektet. Det er også ønskelig at man bruker eksisterende kompetanse blant beboere til slike kravspesifikasjoner. Sameiere som mener at de har kompetanse på gjeldende fagfelt bør få mulighet til å gi innspill til både kravspesifikasjon og kontrakt. Det er overveiende sannsynlig at det også sitter sameiere med kunnskap og erfaring på byggekontrakter.

Styrets innstilling: I vindusprosjektet, som i andre store prosjekter, er det viktig at

krav til produktet og krav i kontrakten blir riktige og realistiske. For å sikre sameiet de beste vilkår i det spesifikke vindusprosjektet har styret brukt både kompetanse som sameiere besitter og i tillegg profesjonell hjelp fra ABBL.

I ethvert prosjekt som fordrer kompetanse utenfor styret, har styret alltid søkt å få hjelp fra sameiere som besitter riktig kompetanse og også søkt profesjonell hjelp. Hvert prosjekt vil fordre egne kravsspesifikasjoner og skreddersydde avtaleklausuler.

Styret finner det derfor lite hensiktsmessig å skulle fastsette et sett av generelle retningslinjer som innmelderen foreslår.

Styrets anbefaler at forslaget avvises.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingrid Lång, på valg
Styremedlem, Turid Gotteberg, ikke på valg
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland, på valg
Styremedlem, Kristian Lund, ikke på valg
Styremedlem, Per Arne Joten, ikke på valg
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen, på valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for to år

7.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Det skal velges tre medlemmer til valgkomité, for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Gård
Styret

Sameiet Hamang Gård

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ingrid Lång, Hamang terrasse 35
Styremedlem, Per Arne Joten, Hamang terrasse 73
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen, Hamang terrasse 87
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland, Dragveien 9
Styremedlem, Turid Gotteberg, Hamang terrasse 33
Styremedlem, Kristian Lund, Hamang terrasse 81

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 208 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hamang Gård med org.nr.: 971258357 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441818

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

For Sameiet Hamang Gård er det utarbeidet et internkontrollsystem som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Skjema for årlig HMS egensjekk er sendt ut til alle sameiere iht forskriften.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 38 620 613

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

2024 har vært et meget krevende år for styret. Energiprosjektene har tatt mye tid, samtidig som styret opplever et økende omfang av vedlikeholdsprosjekter som følge av bygningsmassens alder. Det har medført at flere ønskede aktiviteter har blitt nedprioritert og utsatt/lagt til side. Som følge av at flere sameiere kritiserer styret for manglende oppfølging, finner styret grunn til å minne om at styrearbeid er en frivillig innsats og ikke en heldagsjobb.

Styret har fortsatt oppfølgingen mot kommunen ift Franzefossutbyggingen, og har hatt flere møter med Plan og bygningsetaten ift de utfordringene utbyggingen kan få/får for sameiet, og vil fortsette oppfølgingen også i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Energiprosjektene:

Utskiftning av skyvedører og vinduer/etterisolering:

Dette prosjektet er i siste fase selv om ferdigstillelse og overtagelse ennå ikke er gjort før vi har løst alle reklamasjonene fra sameierne.

Varmepumper:

Styret aksepterte i 2024 ferdigstillelsen av utskiftning av varmtvannsberederne, etter flere år med reklamasjonsarbeid. Samtidig startet oppsetting av et varmepumpesystem for "forvarming" av varmt vann. Prosjektet har vært preget av problemer med å balansere varmt vann til flere oppganger og dårlig føring av rør i garasjene, men det ventes at rørene omlegges og at innstillingen av systemet fullføres ila våren 2025. I prosessen har det blitt oppdaget at i flere leiligheter er det blandebatterier som mangler tilbakeslagsventiler, noe som medfører at kaldt vann sendes inn i varmtvannsystemet og reduserer vanntemperaturen i alle leilighetene på samme rørsystem. Dette problemet må følges opp videre i 2025.

Som del av varmepumpesystemet, byttes vifteovnene i kjellergang og ved inngangene ut med et konvektorsystem, som bruker varmt vann og vifter til å varme opp luften i hele oppgangen. Foreløpige resultater er meget positive og vil gi stor positiv effekt på lufttemperaturen i oppgangene.

Solcellepaneler:

Forprosjektering ble igangsatt i november og valg av leverandør vil bli gjort i begynnelsen av 2025 med oppstart så snart sneen går.

Utskiftning av lys og styring i fellesområdene:

Det ble inngått avtale med Nesberget om å bytte ut alle lysstoffrør i alle oppganger og erstatte disse med LED-lister. Samtidig ble det montert sensorstyring i oppgangene,

bodganger, kjølerom, sportsboder og sykkelboder.

I byggetrinn 2, ble det noe mørkt i inngangspartiene ved overgang til LED-lister. Det måtte derfor kompenseres med LED-lister over et større område.

Det ble også installert et LED-lys over hver inngangsdør i garasjene, som lyser 24/7.

Vedlikehold:

Det har vært utfordringer knyttet til vann i 2024. Styret har oppdaget manglende isolering og membran mot grunnmur i minst to blokker. Dette forårsaker fuktinntrengning i kjellerbodene og i el-tavlerommene. HT77 ble utbedret i 2024 og HT91 utbedres i 2025. Dette er meget kostbare reparasjoner, og det er ventet at flere oppganger er rammet av samme problem.

Styret er kjent med tre tilfeller av lekkasje fra returvannssystemet. Det er ikke avklart om dette kun skyldes lekkasje der returvannsrør kobles sammen i garasjene eller om problemet også er at selve returvannsrørene lekker fra oppe i etasjene. Dersom det kun er i koblingene, er det en enkelt sak å reparere. Er det returvannsrørene som lekker, medfører det utskiftning av returvannsrørene opp gjennom alle etasjer. Styret utreder problemet.

Heiser:

Heisene går forholdsvis stabilt, alderen tatt i betraktning. Noe stopp er det, men Viken Heis er aldri langt unna. Heisen i HT 35 ble totalrenovert i 2024. Dette er omfattende arbeid som tar ca. tre uker. Det er det tekniske og elektriske som byttes ut og altså ikke utseendet inne i selve heisstolen.

Takene:

Samtlige tak ble inspisert og en rapport ble mottatt i oktober. Vi startet umiddelbart skifte av ødelagte taksten. Resten av utbedringen av takene vil starte i 2025 etter en prioriteringsliste.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Grunnet fuktinntrengning i kjeller, vil det i 2025 bli gravet opp og rehabilitert foran HT91, på samme måte som ved HT77. Kostnaden estimeres til kr 400 000 pr oppgang og styret frykter at problemet finnes ved flere oppganger. Fuktighetsmålinger vil bli gjennomført i alle blokker/oppganger i 2025 for å kartlegge størrelsen på problemet.

Styret vil i 2025 få hjelp av spesialister for å vurdere problemet med returvannsrørene. Må disse byttes ut, er det en meget stor reparasjon, der veggen i vaskerommene i alle etasjer må skjæres opp for å kunne bytte rørene. Styret antar at dette problemet over tid kan omfatte alle returrørene, som det er tre av per oppgang, til sammen 48 stk. Det er mulig at et slikt system vil bli rehabilitert i 2025. Styret vil informere berørte beboere i god til før arbeidet starter.

På grunn av at måten det regner på er kraftigere nå enn da blokkene var nye, må overgangene mellom takrennenedløp og nedløp i bakken ved inngangspartiene oppgraderes for å unngå overvannsproblemer og vanninntrengning i boder under bakken. I tillegg vil nedløp direkte mot bakken på motsatt side av blokkene endres for å unngå bortvasking av grunnen under nedløpene. Dette er arbeid som vil bli gjennomført i 2025.

Heisene

Det budsjetteres med rehabilitering av en heis i 2025. Slik det ser ut nå, vil det bli i HT 31. Nærmere informasjon kommer.

Solcellepaneler:

Leverandør for installasjon av solcellepaneler og utstyr har blitt valgt (Mestertaket AS)og arbeidet vil begynne siste uken av mars og være ferdig før sommeren.

Dette er siste del av ENOVA-prosjektet.

Utbedring av takene:

De siste takstenene ble byttet i februar og videre utbedring/reparasjon av takene vil bli gjort etter en prioriteringsliste hvor de mest presserende reparasjonene vil bli tatt først. Dette gjelder reparasjon og utbedring av pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer samt en takluke.

Tavlerom

Rydding og reparasjoner av tavlerommene vil bli gjennomført i 2025.

El-tavler

Vi vil reparere/bytte 1 el 2 el-tavler i 2025 pga vanngjennomtrengning.

Spyling av avløpsrør

Vi vil forsøke å gjennomføre spyling av alle avløpsrør i 2025.

Berederrom

Samtlige blandebatterier på berederrommene vil bli byttet i år.

Kommende 5-års periode

Heiser

Det tyngre vedlikeholdet vil pågå kontinuerlig over de kommende år.

Likeledes vil den tekniske moderniseringen pågå over et antall år.

Takene:

Vi vil måtte fortsette å utbedre og reparere pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer etterhvert som dette er påkrevet.

Bygg

Utfordringene med vann mot grunnmur vil antageligvis fortsette og da dette er kostbare reparasjoner så jobber vi med å finne riktige løsninger for å ivareta bygningsmassen.

Vannrør

Det har vært flere lekkasjer fra stigerørene og vi vil i 2025 kontakte spesialister for å analysere problemene og komme med forslag til optimale og kostnadsøkonomiske løsninger.

Fra 2G til 4G

Oppgradering fra 2G til 4G i heiser, alarmsystemer samt garasjeporter må gjennomføres i 2026.

El-tavler:

Fortløpende utbedring /oppgradering ved behov.

Styret i Sameiet Hamang Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 296 920	10 878 528	11 304 300	12 320 100
Annen driftsinntekt	2	2 488 015	766 244	2 851 100	3 381 329
Sum inntekter		13 784 935	11 644 772	14 155 400	15 701 429
Kostnader					
Lønnskostnad	3	415 324	415 324	463 500	463 500
Avskrivninger	4	159 038	190 845	160 000	0
Kostnad lokaler	5	5 147 109	4 764 568	5 375 500	5 380 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	6 054	2 279	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 884 432	1 544 266	2 200 000	3 626 929
Periodisk vedlikehold	8	39 312 364	1 598 206	41 000 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	1 778 900	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 352 789	2 217 662	2 399 500	2 607 100
Sum kostnader		51 056 011	10 733 150	51 598 500	12 077 529
Resultat før finansielle poster		-37 271 075	911 622	-37 443 100	3 623 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	125 406	164 044	20 000	20 600
Finanskostnad	12	1 474 944	0	1 953 300	3 127 500
Sum finansielle poster		-1 349 538	164 044	-1 933 300	-3 106 900
Årsresultat		-38 620 613	1 075 666	-39 376 400	517 000

Balanse Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	13	0	159 038
Sum varige driftsmidler		0	159 038
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	159 338
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		54 699	42 491
Andre fordringer	14	343 230	946 025
Sum fordringer		397 929	988 516
Bankinnskudd, kasse o.l	15	14 921 980	4 501 112
Sum omløpsmidler		15 319 909	5 489 628
Sum eiendeler		15 320 209	5 648 965

Balanse Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-33 575 964	5 044 649
Sum egenkapital		-33 575 964	5 044 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	46 541 350	0
Sum langsiktig gjeld		46 541 350	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 710 894	502 708
Forskudd innbetalinger		209 704	101 558
Annen kortsiktig gjeld	19	434 225	50
Sum kortsiktig gjeld		2 354 823	604 316
Sum gjeld		48 896 173	604 316
Sum egenkapital og gjeld		15 320 209	5 648 965

Sameiet Hamang Gård

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Lång Styreleder	Kjetil Kåsamoen Styremedlem	Kristian Lund Styremedlem
Turid Gotteberg Styremedlem	Per Arne Joten Styremedlem	Bjørn Sverre Holmesland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	9 448 392	9 098 028	9 447 600	9 920 000
Ekstraordinær vedlikeholds innbetaling	0	0	7 500	0
Vedlikeholds innbetalinger	1 848 528	1 780 500	1 849 200	1 848 600
Avdrag ordinære lån	0	0	0	81 000
Renter ordinære lån	0	0	0	470 500
Sum	**11 296 920**	**10 878 528**	**11 304 300**	**12 320 100**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	0	408 795	0	0
Garasjeinntekter	72 000	70 500	72 000	72 000
Andel utgifter parkering HT 55	41 358	39 762	35 000	37 000
Motorvarmerstrøm	4 340	4 340	10 000	4 570
Strøm panelovn bod	500	500	500	500
Strøm fryseboks	27 400	25 500	27 000	27 000
Strøm el-bil	241 797	195 362	125 000	125 000
Kjølerom	19 685	19 685	20 000	20 000
Porto/gebyr, utsendelse ekstern adresse	1 800	1 800	3 000	1 800
Renter og omkostninger IN-lån	1 793 072	0	1 953 300	2 656 645
Avdrag IN-lån	286 064	0	605 300	436 814
Sum	**2 488 015**	**766 244**	**2 851 100**	**3 381 329**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	364 000	364 000	364 000	364 000
Andre honorarer	0	0	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	51 324	51 324	57 500	57 500
Sum	**415 324**	**415 324**	**463 500**	**463 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	159 038	190 845	160 000	0
Sum	**159 038**	**190 845**	**160 000**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 981 009	1 668 340	1 940 000	2 250 000
Vaktmestertjenester	1 112 654	795 289	820 000	850 000
Lys, varme, energi	1 077 176	1 178 770	1 360 000	1 300 000
Renhold	537 977	595 644	500 000	500 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	403 193	502 549	740 500	465 000
Sommer- og vinterkostnader	35 100	23 975	15 000	15 000
Sum	**5 147 109**	**4 764 568**	**5 375 500**	**5 380 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	3 196	2 279	0	0
Driftsmateriale	1 990	0	0	0
IT-tjenester	279	0	0	0
Annet driftsmateriale	589	0	0	0
Sum	**6 054**	**2 279**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 009 536	925 544	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	492 240	179 330	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	352 656	366 892	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	2 200 000	3 626 929
Forsikringsskadesaker	30 000	72 500	0	0
Sum	**1 884 432**	**1 544 266**	**2 200 000**	**3 626 929**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vinduer/dører	38 640 364	0	40 000 000	0
Heis	672 000	0	1 000 000	0
Sum	39 312 364	1 598 206	41 000 000	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	1 140 591	0	0	0
Elektriskanlegg	638 309	0	0	0
Sum	1 778 900	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	324 637	309 826	325 000	368 000
Honorar for teknisk rådgivning	189 014	51 254	0	150 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	30 000	0
Elektronisk kommunikasjon	2 350	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	17 639	14 356	20 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	1 094 671	1 016 025	1 095 000	1 180 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	23 900	23 700	24 000	25 000
Gave, ikke fradragsberettiget	3 429	1 201	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	679 765	773 146	851 000	809 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 750	9 952	22 000	20 600

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Øredifferanser	3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	15 000	15 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 531	4 352	15 000	15 000
Sum	**2 352 789**	**2 217 662**	**2 399 500**	**2 607 100**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 252	9 317	0	0
Renter plasseringskonto	123 154	90 243	20 000	20 600
Finansinntekt	0	64 483	0	0
Sum	**125 406**	**164 044**	**20 000**	**20 600**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 474 944	0	1 953 300	3 127 500
Sum	**1 474 944**	**0**	**1 953 300**	**3 127 500**

Note 13 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Nedgravd renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	954 226
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	954 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	954 226
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	159 038
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	101 292	5 596
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	0	539 223
Erstatningsmessige skader	3 125	217 031
Fordring eiere	238 763	184 175
Sum	**343 230**	**946 025**

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	10 063 814	1 181 324
Sparekonto Boligbanken	4 858 166	3 319 788
Sum	**14 921 980**	**4 501 112**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	5 044 649	3 968 983
Fra årets resultat	-38 620 613	1 075 666
Sum annen egenkapital	-33 575 964	5 044 649
Sum egenkapital	-33 575 964	5 044 649

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

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	39 554 283	0
Gjeldsbrevlån	1 987 067	0
Gjeldsbrevlån	5 000 000	0
Sum	**46 541 350**	**0**

Det er stilt følgende pant: Gjeldsbrevslån

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**Sparebanken Øst**	**Sparebanken Øst**
Formål:			Rehabilitering vinduer og dører
Lånenummer:	**22238832326**	**22238832334**	**22238786960**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024
Rentesats:	6.75 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	22.11.2024	23.10.2039	15.04.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	2 000 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	5 000 000	12 933	445 717
Opptak i perioden:	10 000 000	2 000 000	40 000 000
Lånesaldo 31.12:	**5 000 000**	**1 987 067**	**39 554 283**
Saldo 5 år frem i tid:	5 000 000	1 522 865	22 410 276

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238786960	40	225 459	9 018 360
	40	221 504	8 860 160
	24	217 549	5 221 176
	18	213 593	3 844 674
	6	209 638	1 257 828
	6	205 682	1 234 092
	6	189 861	1 139 166
	10	177 994	1 779 940
	40	126 574	5 062 960
	18	118 663	2 135 934
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832326	40	28 500	1 140 000
	40	28 000	1 120 000
	24	27 500	660 000
	18	27 000	486 000
	6	26 500	159 000
	6	26 000	156 000
	6	24 000	144 000
	10	22 500	225 000
	40	16 000	640 000
	18	15 000	270 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832334	40	11 326	453 040
	40	11 128	445 120
	24	10 929	262 296
	18	10 730	193 140
	6	10 531	63 186
	6	10 333	61 998
	6	9 538	57 228
	10	8 942	89 420
	40	6 359	254 360
	18	5 961	107 298

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	202 925	0
Påløpte kostnader	231 250	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**434 225**	**50**

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	4 885 312	3 618 801
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-38 620 613	1 075 666
Tilbakeføring avskrivninger	159 038	190 845
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 458 650	0
Opptak lån	52 000 000	0
Årets endring disponible midler	7 920 737	1 075 666
Disponible midler UB	12 965 086	4 885 312

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hamang Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hamang Gård

Styreleder	Ingrid Lång (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Turid Gotteberg (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjetil Kåsamoen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kristian Lund (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Bjørn Sverre Holmesland (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Per Arne Joten (sign.)	02.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Hamang Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0BPXV-L2026-R54Q4-S02LX-YJNDO-0RZCP

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0BPXV-L2026-R54Q4-S02LX-YJNDO-0RZCP

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:15:41 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0BPXV-L2026-R54Q4-S02LX-YJNDO-0RZCP

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Gård		**Vår ref.:**	162/106
Hamang Terrasse 83		**Type:**	Sameie
1336 SANDVIKA		**Eiere:**	Rieve Holding AS
Organisasjonsnr:	971 258 357	**Seksjonsnr:**	106

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 048**

Felleskostnader:	Felleskostnader		2 696
	Vedlikeholdsfond		511
	Avdrag lån 1 IN		136
	Renter og omkostninger lån		32
	Avdrag lån		24
	Renter og omkostninger lån 1 IN		649
Tilleggsytelser:	Kjølerom (forfall hver 12. md.)	(155,00 i Jul. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	130 439	Gjeld siste årsoppg.:	131 201
Klient ajourf. lån:	40 762 477,81	Klient gj. s. årsoppg.:	24 608 082

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238786960, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 336
Saldo per 15.04.2026: 22 577 093
Andel av saldo: 124 413
Første termin/første avdrag: 15.05.2024 (siste termin 15.04.2054)
IN lån

Lånenummer: 22238832334, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 163
Saldo per 15.04.2026: 1 883 377
Andel av saldo: 6 027
Første termin/første avdrag: 23.11.2024 (siste termin 23.10.2039)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Turid Gotteberg
Adresse:	Hamang terrasse 33
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	turid@gotteberg.no
Webside:	www.hamangterrasse.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	131 201	Andre inntekter:	1 116
Annen formue:	27 466	Utgifter:	9 746		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	81/21 - seksjon:106
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Gård	**Vår ref.:**	162/106
Hamang Terrasse 83	**Type:**	Sameie
1336 SANDVIKA	**Eiere:**	Rieve Holding AS
Organisasjonsnr: 971 258 357		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441818

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

November 2020

Alle beboere må kjenne til innholdet i «Den Grønne».
«Den Grønne» ligger på vår hjemmeside hamangterrasse.no og vil bli oppdatert ved behov. Endringene vil bli annonsert i Informasjon til Sameierne.
Papirutgaven vil bli distribuert en gang årlig.

1 Roller

Styret

Styreleder:	Ingrid Lång (IL)	HT35	950 27 966
		il@blco.no	
		Ansvarsområde: Lede styrets arbeid, referater, kontakt med ABBL og kontakt med oppgangskontaktene.	
Styremedlemmer:	Solvej Salling Aasbø (SA)	HT83	450 40 846
		solsalling@yahoo.dk	
		Ansvarsområde: Hjemmesiden (med ST). Renhold og matter. Grøntarealet med trepleie og beplantning	
	Gustaf Hansson (GH)	HT77	928 18 366
		hansson.eg@gmail.com	
		Ansvarsområde: Avtale bredbånd/digital TV. Avlesning elforbruk, vannforbruk. Oppfølging vaktmester daglig drift. Lekeplassen. Nytt avfallsysten for plast og papir HMS (helse, miljø og sikkerhet).	
	Steinar Thon (ST)	HT91	900 13 234
		steinar.thon@outlook.com	
		Ansvarsområde: Heiser, el-anlegg, garasjeporter, bestilling av garasjeportåpnere og telefonnummerregistrering, byggteknisk. Rehab-programmet (med EB) herunder vinduer og skyvedører, Hjemmesiden (med SA)	
	Enrico Bastiani (EB)	HT87	905 42 179
		enrico.bastiani@hotmail.com	
		Ansvarsområde: Rehab-programmet (med ST), alt malerarbeid, kjølerommene, oversikt over ledige garasjeplasser	
	Bjørn Holmesland (BSH)	HT79	480 16 590
		bjorn.sverre@holmesland.no	
		Ansvarsområde: Bestilling av nøkler og oversikt over utleverte sentralnøkler, kontroll på løpende avtaler, forsikringer og skader (med IL), skriftlige henvendelser fra sameierne pr. post og pr. nett.	

Brev/beskjed til styret legges i postkassen på sportsboden til HT77 eller sendes på e-post til hamgsam@online.no.
Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig. Alt blir loggført, slik at vi kan garantere oppfølging av innkomne saker.
Sameiets hjemmeside: www.hamangterrasse.no. Her finnes generell informasjon om sameiet, vedtektene, dette dokumentet etc
Sameiets. eiendom har gårdsnr. 81, bruksnr. 21 i Bærum kommune. Sameiet består av 208 enheter med individuelle seksjonsnumre.

Oppgangskontakter
Sameierne i hver oppgang velger en oppgangskontakt (og en vara), som i samråd med sameierne i sin oppgang blir enig om hvordan man ønsker å ha det i oppgangen mht. ryddighet, utsmykning, blomster etc. Oppgangskontakten er oppgangens kontaktperson til styret og gir styret beskjed om forhold som man ønsker å ta opp med styret.

Styreleder innkaller oppgangskontaktene til et felles møte en gang i året. Det anbefales at det avholdes møte i hver oppgang i forkant av dette møtet, slik at oppgangskontakten kan fange opp aktuelle saker.

Vaktmestertjenesten
Vaktmestertjenesten utføres av Knut Ulbråten, mob. 905 53 377. Beskjeder til vaktmester legges i postkassen på sportsboden til HT 77 eller sendes på sms. Ved henvendelse til vaktmesteren; oppgi nøyaktig adresse for hvor han skal komme. Eksempler på forhold som skal gå direkte til vaktmester: Problemer med heiser, rør og vann, elektrisitet, lyspærer, dører, låser og porttelefoner, kjøleaggregater, garasjeporter etc..

Vaktmester kan også engasjeres av sameierne til private tjenester. Slike oppdrag vil bli fakturert direkte til den aktuelle sameier.

Forretningsførsel
Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag – ABBL, tlf. 67 57 40 29, ved Christer Olsen Strandskog, e-post: christer.olsen.strandskog@abbl.no. Postadr: Boks 385, 1301 Sandvika.

Medlemskap
Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund (medlemsnr. 1158718) og i Sandvika Vel.

2 Forsikring

Eiendomsforsikring
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, Boks 276, 1326 Lysaker. Kontaktperson er Roy Arnesen i ABBL, tlf. 67 57 40 00 / 906 94 814, epost roy.arnesen@abbl.no

Skade som eventuelt kan dekkes av sameiets forsikring, skal omgående varsles kontaktperson i ABBL.

Innboforsikring (hjemforsikring) er sameiers ansvar.

3 Sameiet og sameiere

Felleskostnader
Andel av felleskostnader (husleie) forfaller til betaling den 1. i hver måned. Tilleggstjenester som strøm til fryser, motorvarmer, osv. faktureres pr. 1. juli.
Endring i felleskostnader blir vedtatt på det årlige sameiermøtet i april. Sameierne kan ta kontakt med ABBL for etablering av avtalegiro/e-faktura for betalingen**.** For andre blir ferdig utfylte giroblanketter (papir) sendt ut to ganger i året. Mottar man ikke giroene, ta kontakt med ABBL.

Utleie av leilighet.
Utleie av leilighet skal meldes til sameiets styre ved ABBL for registrering. Leietaker og eier må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter, inkludert Den Grønne (dette dokument, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Styret anbefaler at leiekontrakten ikke tillater framleie, dvs. leietakers videre bortleie.

Nøkkel til leiligheten og tilhørende fellesrom
Ved behov for ekstra nøkler kan bestilling sendes på følgende måter:

- På ABBL's hjemmeside www.abbl.no/skjemaer/bestilling-av-noekler finnes en nettbasert funksjonalitet for utfylling av skjema og innsendelse av bestilling.
- På sameiets hjemmeside www.hamangterrasse.no finnes et skjema som kan lastes ned, fylles ut og sendes til ABBL pr. epost. Eventuelt kan det trykkes ut og sendes ABBL pr. ordinær post.
- Brikke for åpning av frontinngangsdør og kjellerinngangsdør kan bestilles hos Assistent Partners kundeservice tlf 481 01 100 eller post@assistentpartner.no

Bestilte nøkler leveres på følgende måte:

- DM3-13 nøkler (nøkkel til frontinngangsdøren) leveres av Trygge Rom. Sameiere kan ved bestilling angi om man ønsker å avhente nøkler selv hos Trygge Rom, Bærumsveien 473, 1351 Rud, eller få dem tilsendt pr. rekommandert post.
- Øvrige fysiske nøkler leveres av Trio Ving. Disse blir alltid levert pr. rekommandert post.

Hvis lås eller nøkler til leiligheten skiftes, skal Asker og Bærum Brann og Redning kontaktes på tlf. 66 76 42 50, tastvalg 1 eller 3, kl 0830-1500 slik at det kan avtales skifte av nøkler i nøkkelsafen for tilgang til leilighetene i nødsfall. Nøkkelsafene for huset er plassert utenfor oppgangen i huset med høyest nummer, og kan bare åpnes av brannvesenet.

Navneskilt
Navneskilt til postkassen bestilles hos Stempelfabrikken Sam A/S, Postboks 164 Kalbakken, 0903 Oslo, tlf. 22 78 78 00, e-post: sam@sam.no. Ved endringer skal nytt skilt anbringes, dvs. endringer skal ikke skje ved klistrelapper e.l. Skiltet sendes sameieren som betaler leverandøren. Skiltet til postkassen skifter sameier selv.

Navneskilt til ringeklokkene/tablåene i porttelefonsystemet bestilles gjennom IL. Ved utleie er sameier ansvarlig for korrekt skilting.

4 Bygninger og tekniske installasjoner

Plantegninger
Bærum kommune, avd. Vann og Avløp, har digitaliserte originale plantegninger med hovedvekt på vann og avløp, for hver etasje i alle husene.
Kart over eiendom med vann- og avløpsledninger kan bestilles ved å sende e-post til post@baerum.kommune.no
Oppgi navn, adresse og gnr/bnr/snr for aktuell eiendom og hva kartet skal benyttes til.

Terrasser
Sameierne er ansvarlig for å holde terrassene rene for snø og kontrollere at avløpet for vann ikke tetter seg til. Dette er spesielt viktig i 5.et., hvor tett avløp kan forårsake oversvømmelse og vannskader hos naboen i etasjen under. Sjekk spesielt løv om høsten.

Bruk av matter eller andre gjenstander som hindrer opptørking av nedbør på terrassene, må unngås. Dersom skade skyldes uaktsomhet, kan sameier bli ilagt egenandel i forbindelse med utbedring.

Heiser
Service på heisene utføres regelmessig i henhold til avtale med heisservicefirmaet GM Heis AS.

Dersom heisen stopper når man reiser med den, står det på oppslag at man kan
- ringe (i arbeidstiden) vaktmester Knut Ulbråten, tlf. 905 53 377
- kontakte alarmsentralen (gul knapp), som ringer vaktmester og evt. rykker ut.

Ved feil på anlegget, legg en lapp i vaktmesterens postkasse på sykkelboden ved HT77.

Ventilasjonssystem i leilighetene
Leilighetene er prosjektert for og opprinnelig utstyrt med et balansert ventilasjonssystem med varmeveksler. Dette systemet har luftinntak i fasaden. Det leverer luft (evt. oppvarmet) til stue og trekker luft fra kjøkken, bad og vaskerom, og har luftutblåsing gjennom kanal til over hustak. Ved utskifting av anlegget anbefales det å installere et anlegg av samme type. Denne anbefalingen gjelder særlig «balansert ventilasjon». En ordinær kjøkkenvifte, som kun betjener kjøkkenet, vil ikke fjerne fuktig luft fra bad og vaskerom, noe som kan føre til betydelige fuktskader. Ventilasjonsanlegget må derfor trekke luft ut også fra bad og vaskerom, og bør være i kontinuerlig drift. Eventuelle fuktskader er å betrakte som brukerfeil og følgelig sameiers ansvar.

Ved installasjon av ordinær kjøkkenvifte til erstatning for et balansert ventilasjonssystem skal brukt luft blåses ut gjennom den opprinnelige kanal for utluft. Det er ikke tillatt å sende brukt luft ut gjennom opprinnelig luftinntak. Et ventilasjonssystem som er basert kun på avtrekk, vil skape et undertrykk i leiligheten som reduserer trekken i pipen, og eventuelt snur luftstrømmen. Om dette skjer mens peisen er tent, vil røyk suges inn i leiligheten og sette av en brannalarm. Røyk fra nabos bruk av peis kan også med et slikt anlegg bli trukket inn i leiligheten.

Maskinen i et balansert ventilasjonsanlegg har filter som bør skiftes hvert 1 – 2 år, eventuelt rengjøres hvis mulig. Manglende renhold og service kan i verste fall forårsake brann.

Service/vedlikehold kan bestilles hos firmaer som Bærum Blikk og Ventilasjon eller Bravida. De fleste leiligheter har opprinnelig typen Villavent.

Vannlekkasjer og følgeskader
Hovedkranen til leiligheten bør stenges og åpnes (testes) minst en gang i året, og stenges ved lengre fravær. Det siste gjelder ikke leilighetene i 5. etasje, fordi varmtvannssirkulasjonen for de øvrige leilighetene i oppgangen da stopper opp. Kompenserende tiltak er da å stenge kran til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vannlekkasje må straks meldes vaktmester samt forretningsfører (ABBL) som varsler forsikringsselskapet for å få taksert skaden. Hvis det på grunn av lekkasje fra rør, tak og terrasser oppstår vannskade i tilstøtende leiligheter, skal dette likeledes meldes til forretningsfører (ABBL) som varsler forsikringsselskap.

Brannsikkerhet.
Basert på mottatte kommentarer og anbefalinger fra Brann- og Redningsetaten har styret vedtatt følgende retningslinjer:

- I fellesområdene skal det ikke hensettes gjenstander som (1) representerer en forhøyet brannbelastning i forhold til fast bygningsmessig innredning, og (2) representerer potensielle hindringer ved evakuering, hvorved det må legges til grunn at slik evakuering må finne sted i mørke.
- I trappeoppgangene må det derfor ikke hensettes/henges opp brennbare gjenstander, så som møbelstykker, tepper og bilderammer. Bilder som byttes eller nye bilder som henges opp, skal ha rammer av ikke-brennbart materiale.
- Ikke-brennbare gjenstander skal ikke anbringes i trappeoppgangene eller ha en slik størrelse at de kan være til hinder ved evakuering, f.eks. rett utenfor dør inn til leilighet. Eventuelle stoler i inngangsparti må ikke anbringes ved ytterdør eller på trappeavsats foran kjellertrapp, men i området foran postkassene.
- Lyskilde i dekorative lykter skal være batteridrevet, f.eks. LED, **ikke stearin**.
- Loftgangene i HT 71-93 er rømningsveier. Det må derfor ikke hensettes gjenstander av noe slag utenfor bodene.

For garasjeanleggene gjelder:

- I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig bilrekvisita og dekk/hjul.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gasser i garasjeanlegget.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres med ladere som er spesielt installert for dette.
- Dørene mellom oppgang og garasje er del av et brannskille/brannsluse. Disse skal derfor kun holdes mekanisk åpne kortest mulig tid for rasjonell håndtering av varer/bagasje mellom garasje og oppgang. Dørene må derfor ikke forlates i åpen tilstand.

Det presiseres at sameier selv er ansvarlig for at egen leilighet har forskriftspålagt slokkeutstyr, og for at dette etterses og vedlikeholdes.

Brannalarmanlegget
Det er installert et Siemens brannalarmanlegg i hvert hus, som ved brann eller brannliknende fenomen utløser alarm (summere) i samtlige leiligheter i huset og i trappeoppgangene. Samtidig får brannvesenet og SHG brannansvarlig Øyvind Halvorsen (ØH), HT77, melding om brann. Anlegget testes hvert år.

Rød boks i inngangspartiet er en manuell brannmelder som aktiverer brannalarmanlegget og har direkte forbindelse med brannvesenet og SHG brannansvarlig.

Gul boks på første trappeavsats er bare til bruk for brannvesenet hvis de trenger rask utlufting gjennom røykluken på taket. Sameierne kan bruke hvit opp/ned-knapp ved siden av den gule boksen hvis de ønsker å åpne luken for å lufte i oppgangen.

Forvarsler kan forekomme. Da sier anlegget fra om at det er "noe det ikke liker" (for eksempel stekeos, røyk fra peis, bruk av vinkelsliper o.l.) ved et rødt blinkende lys i brannvarsleren i leiligheten og ved en tynn pipetone fra hovedsentralen i første etasje i oppgangen med høyest nummer. Det går ingen signal til brannvesenet eller SHG brannansvarlig, men displayet viser hvor det er en uregelmessighet og hva, f.eks. "Uegnet applikasjon».

Etter at man har fjernet uregelmessigheten, for eksempel ved å lufte, nullstiller man ved å trykke på AVSTILL og deretter TILBAKESTILL.

Alle hendelser (brannalarm og forvarsel) skal noteres i Kontrolljournalen som ligger oppå hovedsentralen (dvs. i oppgangen med høyest nummer).

Sameierne er ansvarlig for å sette seg inn i prosedyrene ved utløst forvarsel eller brannalarm. Regler for hvordan sameierne skal forholde seg når brannalarmen går, står på hjemmesiden (www.hamangterrasse.no), er delt ut til alle husstander og står oppslått ved sentralen i 1. etasje.

Videre er sameierne ansvarlig for brannslukningsutstyret i leiligheten (vannslange og/eller brannslukkingsapparat), for at de har aktivert dørpumpen som automatisk lukker hoveddøren (som er en branndør) inn i leiligheten, og for at de kjenner rømningsveiene i huset.

For ikke å utløse forvarsel eller brannalarm ved steking av mat, må man lukke døren ut til gangen hvor branndetektoren er plassert og sørge for god lufting i leiligheten. Dette gjelder særlig midtleilighetene. Det anbefales å anskaffe en såkalt komfyrvakt med varme/røykdetektor, f.eks. fra svidd mat/gryte. Dette er nå obligatorisk i nye kjøkkeninnredninger.

Sameier skal holde garasjeplassen fri for brannfarlig materiale, samt unngå oljesøl.

Ved uregelmessigheter og feil ved anlegget, ta først kontakt med ØH, mob. 915 54 081, e-post oeyvhalv@online.no eller vaktmester, dernest evt. med Siemens Service, tlf. 810 03 800.

ØH tilbyr kurs gjennom «Informasjon til Sameierne» eller via oppslag. Det er også mulig å kontakte ham personlig og be om hjelp til å forstå egen rolle i forbindelse med brann-varslingsanlegget.

Bredbånd og TV-dekoder
Sameiet har inngått en flerårig avtale, som omfatter både TV-innhold og bredbånd, med Telenor (tidligere Canal Digital Kabel):

- Bredbåndsabonnementet Komplett 75 med tilhørende modem
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Telenors dekoder T-WE Box II m/tilhørende programkort. Dekoderen støtter 4k UHD

Det gjøres oppmerksom på at bredbåndavtalen ikke har WiFi (trådløs kommunikasjon) inkludert. Ønsker man WiFi, må man selv kjøpe en ruter. Det kan gjøres på Telenors hjemmeside eller hos elektronikkbutikker som Elkjøp, Power, Kjell & Co osv.

TV-dekoderen og modemet er Telenors eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. Det gjelder også ved eventuelt salg av leiligheten.

Spørsmål om utstyr og tekniske forhold rettes til Telenor, Snarøyveien 30, 1360 Fornebu, på kundeservice tlf. 915 09 000 eller gjennom epostskjema på www.telenor.no/kundeservice . Spørsmål vedrørende sameiets avtale rettes til GH, tlf 928 18 366. Individuell avtale om økt bredbåndshastighet kan gjøres direkte med Telenor.

Det er ikke lov å sette opp parabolantenner i vårt sameie**.**

Strøm til bil, fryser i bod, kjølerom etc.
Sameiere som benytter strøm til motor- og kupevarmer, fryser o.l. plassert i leilighetens boder, samt sameiere i HT71 – 93 med kjølerom, skal betale en årlig avgift for dette. Sameierne er selv ansvarlig for å melde til ABBL om de benytter strøm på denne måten. Dette gjelder dog ikke kjølerom, hvor avgift blir ilagt automatisk.

Satsene pr. år er for tiden:

Motorvarmer u / ur	kr. 750,-
Motorvarmer m / ur	kr. 230,-
Motor/kupevarmer u/ur	kr.2200,-
Motor/kupevarmer m/ur	kr. 530,-
Fryser, kjøleskap i bod	kr. 750,-
Kjølerom HT71-93	kr. 155,-
Panelovn i bod	kr. 750,-

5 Avfall og renhold

Avfallsordning
Sameiet har nå kildesortering fra kjøkken og ut.
Mat- og restavfall plasseres i hver sin container i avfallsrommet i garasjen, og skal være godt innpakket. Bærum kommune forlanger at kun grønne poser skal brukes for matavfall. Disse finnes i søppelrommet. De er lite solide, så det anbefales å bruke minst 2 poser, gjerne 3. Aske og annet brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelcontainerne. Renhold av avfallsrom foretas tidvis av vårt rengjøringsbyrå. Vask av containerne foretas av vaktmesteren. Enhver har

likevel ansvar for at rommet fremstår som rent og ryddig. Kommunens renovasjonstjeneste henter for tiden mat- og restavfall på onsdager.
Papir/papp, plast og glass/metall plasseres i containerne på parkeringsplassen ved Eplehaven (HT71-77).
Spesialavfall som maling, bildekk (uten felg), batterier, elektrisk/elektronisk utstyr osv. kan leveres gratis på ISI**.** Produkter som det er betalt miljøavgift på ved kjøp, kan også leveres til forhandlere som fører tilsvarende produkt. Se egen instruks på oppslagstavlen.

Avfallscontaineren som settes fram vår og høst er ikke for slikt spesialavfall eller avfall etter oppussing o.l. Se egne oppslag i oppgangene og på containerne når de blir satt fram.

Renhold av oppganger
Sameiet har avtale med firmaet Ren Pluss AS, som sørger for renhold av inngangspartiene, inkl. trapper og avsatser, en gang pr. uke. Det er egen leverandør av mattevask.
Reklamasjon på renholdet går via oppgangskontakt til SA, HT83, e-post: solsalling@yahoo.dk. Avtalen med renholdsselskapet innebærer ikke vask under dørmatter og løse gjenstander i oppgangene. Vil man ha vasket her, må gjenstandene fjernes av beboerne.

6 Garasje og parkering

Regler for parkering
Hver sameier har fått tildelt en parkeringsplass i garasjen som tilhører sameiers leilighet og er tinglyst med leiligheten. Dersom sameier har behov for ekstra permanent parkeringsplass, kan vedkommende henvende seg til styret for å leie en av de plassene som styret forvalter. Styret har for tiden fastsatt leienivået til kr 500 per måned.

Sameiere kan leie garasjeplass innbyrdes, men garasjeplasser kan ikke leies ut utenfor SHG. Ledig garasjeplass kan averteres via oppslagstavlene.

De store parkeringsplassene ved HT33-35 og HT71-77, og utendørs mellom husene (HT79-81, HT89-91) er til besøkende, og til sameiere som har et **korttidsbehov** for å parkere en bobil, tilhenger eller ekstra bil.

Regler for elbiler
1. Tilknytning av elbiler
Det er etablert infrastruktur for elbilladere. For hver oppgang er det i avfallsrommet installert en underfordeling med en preinstallert 16A kurs for hver leilighet og en styringsenhet for fordeling av tilgjengelig kapasitet. Videre er det installert kabelkanaler i himlingen i garasjens hovedløp. Installasjon av lader forestås av sameier. Installasjonen omfatter selve ladestasjonen med kWh-måler og evt. jordfeilbryter, kabling for driftsstrøm mellom lader og 16A sikring i underfordeling, og bus-kabel fra lader til koblingsboks i kabelkanalopplegget. Installasjonen skal utføres iht. kravspesifikasjonen i Vedlegg 1.

Elbilladeranlegget skal følge leiligheten ved eierskifte eller ved oppsigelse av leieavtale for P-plassen eller leiligheten.

Infrastrukturen for elbilladere er installert av Nesberget AS, Vøyenenga.

2. Bestilling av ladeanlegg
Styret i sameiet skal varsles når sameier ønsker installasjon av elbillader og når installasjonen settes i drift. Sameier kan bestille dette arbeidet hos den elektroentreprenøren som sameier ønsker å benytte. Komplett installasjon inkluderer oppdatering av programvaren i fordelingssystemet. Det anbefales derfor å benytte en entreprenør som er autorisert forhandler av DEFA Salto-lader.

Det anbefales å innhente pristilbud på installasjonsarbeidene før bestilling. Videre anbefales det at kravspesifikasjonen i Vedlegg 1 gjøres til formell del av bestillingen. Kostnader for installasjon skal betales av sameier/elbileier og fakturering av installasjonen skal skje direkte fra elektroentreprenør til sameier/elbileier.

3. Betaling for strømforbruk til elbil
Eier må selv melde fra til styret når laderen settes i drift for å oppnå korrekt fakturering. Alle elbileiere bli fakturert årlig for faktisk strømforbruk. Strømmålerne avleses hver 31/12, og faktura sendes fra ABBL i løpet av påfølgende januar måned basert på gjennomsnittlig strømpris og nettleie inkludert avgifter i det forløpne år, som fastsatt av styret.

Garasjeporter
Garasjeportene kan åpnes både innenfra og utenfra på disse måtene:

- med elektronisk portåpnerbrikke
- med appen PalGate fra registrert mobiltelefon
- med anrop til relevant porttelefonnummer, fra registrert telefonnummer, se tabell.

Port ved	Telefonnummer
HT31	+467191200108485
HT35	+467191200108484
HT71	+467191200108483

Bestilling av elektronisk portåpner samt bestilling av registrering av egne telefonnumre fra hvilke porten skal kunne åpnes, gjøres ved å fylle ut skjema som finnes på sameiets hjemmeside, og sendes ST, e-post: hamgsam@online.no, som videreformidler bestillingen til leverandøren. Sameieren kan selv hente bestilt portåpner hos leverandøren. Ønske om evt. postforsendelse må gis samtidig med bestillingen. Det påløper portokostnader for dette. Leverandør er Came Norge og Anderson Elektro AS, Skuiveien 41, 1339 Vøyenenga, tlf. 67 17 00 44.

Gi umiddelbart beskjed til ST ved tap av portåpner, slik at den kan sperres. Det skal også gis beskjed om portåpnerbrikke overlates til ny eier ved salg av leilighet, for å unngå at den eventuelt blir sperret.

Ved garasjeportene henger instruks for manuell åpning av portene i nødstilfeller, slik som strømstans eller funksjonsfeil, evakuering etc. Det er ikke å regne som reelt nødstilfelle at man ikke har med seg portåpneren eller ikke ønsker å bruke mobiltelefon. Manuell åpning av porten med utløseren medfører at porten settes ut av drift. Dermed er sikkerheten ved låst port også satt ut av drift. Den som i et nødstilfelle har måttet åpne porten manuelt, skal umiddelbart rapportere dette til ST på tlf. 900 13 234.

Det er strengt forbudt å åpne porten ved å presse den opp med makt. I slike tilfeller, og i de fleste tilfeller hvor nødutløser er brukt, vil porten bli stående åpen og må eventuelt repareres og igangsettes av sakkyndig personell. Ved ureglementert åpning av porten vil den ansvarlige bli holdt erstatningsansvarlig for kostnadene forbundet med reparasjon og igangsetting.

Sameier som har gitt entreprenør/håndverker, familie etc. adgang til garasjen, må sørge for at de også kan forlate den på reglementert vis.

Det har vist seg at enkelte GSM-nett tidvis har for dårlig dekning til at bruk av oppringing fungerer. Selv om man primært ønsker å betjene porten i oppringingsmodus, anbefales det å laste ned appen PalGate, slik at man har en back-up for hånden.

Om man skulle trenge øyeblikkelig hjelp til å åpne porten, kan man ta kontakt med ST tlf. 900 13 234. Andre henvendelser vedrørende portene sendes i epost.

Videoovervåking
Garasjeportene og de åpne områdene mellom HT77 og 79, og mellom HT89 og 91 er videoovervåket.

7 Sameiers ansvar

Sameier har ansvaret for alt indre vedlikehold av leiligheten, som bl.a. omfatter følgende:

- alt elektrisk anlegg og utstyr fra og med sikringsskapet
- vannrør og utstyr fra og med hovedkranen for leiligheten
- ventilasjonsanlegget
- låser og beslag på skyvedører og vinduer. Det bør ikke brukes vanlig smøreolje/fett på skinnen under skyvedøren. Den enkleste løsningen er vask med rikelig med Zalo og tørke av med tørr klut. (Ved større problemer send skriftlig beskjed til styret.)
- dørpumpen på inngangsdøren skal være aktivert, fordi det er en branndør
- kontroll av vannslange og/eller brannslukkingsapparat i leiligheten en gang i året
- våtromsvegger og -gulv, samt fuger fram til sluk, inklusive rengjøring og vedlikehold av sluk. Bruk miljøvennlige produkter i samtlige avløp en gang i året.
- maling/beising av trevirke og vedlikehold på sine altaner (ref. Vedtektene §5). Maling/beis fås hos vaktmester.
- utskifting av skadet vindusglass

Sameier har ifm. oppussing og vedlikeholdsarbeider ansvar for:

- at håndverkere får informasjon om å parkere på P-plass, ikke på gangvei, og at arbeid som medfører konstruksjonsbåren støy, så som pigging og betongboring, opphører kl. 1700. Transport frem til oppgang av materialer og verktøy er tillatt.
- å sørge for løpende bortkjøring av rivningsavfall. Containere skal ikke plasseres på plenen, bruk fortrinnsvis BigBag-løsning.
- å sørge for rengjøring (vasking/feiing) av trapperom og heis, om nødvendig daglig. Det anbefales å legge ut tildekningsbane (malerfilt eller papir) som tapes til gulvet.
- å sende ut nabovarsel i eget hus (dvs. begge oppganger) ved større arbeider som kan medføre støy, særlig konstruksjonsbåren støy.
- å følge pålegg etc. iht. Vedlegg 2. Ovenstående punkter og/eller Vedlegg 2 kan eventuelt inkluderes i kontrakt med entreprenør.

"DEN GRØNNE"

Sameier skal bidra til å holde fellesområder i orden og til å opprettholde et godt bomiljø i sameiet:

- I forbindelse med inn- eller utflytting, eller ellers ved bruk av håndverkere, må sameier sørge for nødvendig rydding og rengjøring.
- Dette gjelder også for eventuelle skader påført sameiets anlegg ved at biler kjører på eller parkerer på plenen, containere ødelegger plenen eller hakk i belegg i gangen.
- Det er røykeforbud i trappeoppganger og garasjer
- Det skal ikke plasseres større møbler som hyller, kommoder og bord i fellesarealene ved heisene. Se avsnitt om Brannsikkerhet i kap. 4.
- Stell av blomsterkasse i oppgangen organiseres og betales av sameierne i oppgangen.
- Dugnader organiseres av styret - etter behov med spesifiserte oppgaver.
- Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t.
- Ved hundehold: husk båndtvang og hundeposer. Hunder skal holdes i bånd i oppgangene, i garasjen og utendørs i Sameiet. Vær oppmerksom hvis hunden skitner til gulv, trapper, matter i oppgangen din.
- Mating av fugler fra fuglebrett kan tiltrekke seg skadedyr. Vi har hatt tilfelle hvor mus har bygget rede og ødelagt kabler i biler. Det er derfor forbud mot mating med frø o.l.
- Høy musikk og annen luftbåren støy opphører kl. 2200.
- Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt.
- Ved installasjon av markiser; tenk på hva som kan passe inn blant det som allerede er installert av markiser.
- All frukt på trærne i hele Sameiet er til felles avbenyttelse. Plukk mer!

Vedlegg

Følgende vedlegg utgjør en integrert del av Den Grønne:

Vedlegg 1 - Kravspesifikasjon for installasjon av lader for elbil
Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

Sameiet Hamang Gård
Styret

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 1 - Instruks for installasjon av lader for elbil

November 2020

I Sameiet Hamang Gård (SHG) er det installert underfordelinger (1 pr. oppgang) for tilkobling av ladestasjoner for elbiler/ladbare hybridbiler. Denne infrastrukturen er installert av el-entreprenørfirmaet Nesberget AS.

Sameier kan fritt velge el-entreprenør for installasjon av lader på sin p-plass i garasjen. Slik installasjon bestilles og betales av sameier direkte hos valgt el-entreprenør.

Sameier er overordnet ansvarlig for korrekt installasjon og skal pålegge el-entreprenøren følgende instruksjoner:

1. Sameiet skal varsles om at lader skal installeres. (Kan utføres av sameier.)
2. Det skal kun benyttes ladere av type Salto som kommuniserer med lastdelingssystemets CLU
3. Det skal benyttes dobbeltisolert kabel (klasse 2) fra felles underfordeling frem til ladestasjon. Kabelen legges i de forhåndsinstallerte kabelkanalene i garasjetaket og føres i plastrør fra kabelkanaler til ladestasjonen.
4. Det finnes 13 sikringer (1 pr leilighet i en oppgang) på 2/16 A, merket med pos.nr. 2-7, 9 og 11-16 i underfordelingen, som er plassert i avfallsrommet i garasjeanlegget. Ny lader skal kobles til neste ledige posisjon, for å sikre optimal fasefordeling.
5. BUS-kabel skal kobles fra lader til koblingsboks som er plassert i ett av kanalkryssene i taket.
6. Installert lader må programmeres med eget dataverktøy. Den el-entreprenøren som sameier engasjerer, må inneha dette verktøy og nødvendig kompetanse til å utføre programmeringen. Alternativt må han ha tilgang til slikt verktøy og kompetanse, fra f.eks. Defa. Laderen skal programmeres til å trekke max. 15,5 A. CLU blir automatisk oppdatert.
7. Det skal være plassert en kWh-måler (seriemåler) i kapsling ved laderen.
8. Hver lader må ha individuelt jordfeilvern. De fleste ladere av typen Salto har integrert jordfeilvern. Derfor er det ikke installert jordfeilbrytere i underfordelingen, da det som regel ville bety unødvendig dobbeltinstallasjon. Dersom laderen ikke er utstyrt med integrert jordfeilvern, så skal jordfeilvern av rett type plasseres ute ved laderen. (Det skal ikke byttes sikring i underfordelingen.)
9. Grensesnittet til individuelle ladestasjoner er ut-klemmene på de installerte sikringene i underfordelingen. Installasjon av en ladestasjon skal ikke medføre endring eller modifikasjon av fordelingens innhold, utover nevnte kobling mot en 2/16 A sikring.
10. Kursfortegnelse skal oppdateres med p-plassnr. (ikke eiernavn eller leilighetsnummer etc.).
11. Dokumentasjon av montasjen sendes sameier med kopi til styret i sameiet.
12. Laderen skal merkes med navn på sameier, for å sikre at avlest forbruk faktureres korrekt sameier. (Kan utføres av sameier.)
13. Sameiet skal varsles om at lader er idriftsatt. (Kan utføres av sameier.)

Gratulerer med elbil!

November 2020/ST

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

November 2020

1. **Juridisk**
   Alle arbeider må utføres etter Plan- og Bygningsloven med tilhørende sentrale og lokale (kommunale) forskrifter.

   Det er sameier som defineres som tiltakshaver ved renovering a leiligheten, Det er sameier som har det endelige ansvaret for at de som engasjeres, har de nødvendige kvalifikasjoner og eventuelle godkjenninger for det arbeidet som skal gjøres, og for eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til kommunen.

2. **Sluk**
   Ved utskifting av sluk skal det etableres skadeforebyggende tiltak og eier av underliggende leilighet skal varsles. Grunnen til dette er at sluket er dypt slik at det er begrenset betongtykkelse mellom bunn av sluk og himling under. Nominell dekketykkelse er 200 mm. Utpigging av sluk må derfor gjøres forsiktig. Det er eier av leilighet som rehabiliteres, som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.

   Dekket tjener som branncelleskiller. Dersom en brannskiller perforeres (typisk ved at det løsner betong på undersiden), skal reparasjonen byggesaksmeldes til Bærum kommune. Det skal utarbeides en detaljert reparasjonsprosedyre med nøyaktig angivelse av materialer som planlegges brukt.

   Skal sluk flyttes eller etableres andre steder, skal en bygningskyndig (statiker) engasjeres for å beregne og avgi en skriftlig bekreftelse på at dekkeplaten tåler denne svekkelsen. Kopi av bekreftelse skal sendes styret. Tilsvarende vurdering og rapport skal gjøres dersom man ved skifte av sluk i samme posisjon ønsker å kutte armering i dekket.

3. **Dører**
   Ved bytte av dører til bad og vaskerom skal nye dører være forsynt med tilsvarende luftespalter som de opprinnelige, for å sikre tilluft til disse rommene.

4. **Ventilasjon**
   De avtrekksventiler som er på badene (luften må passere mellom badene) og på kjøkken/vaskerom må være der, de kan flyttes men ikke fjernes. Dette på grunn av at det er disse som sørger for luftbytte i leilighetene.

   Hver leilighet har sitt separate ventilasjonssystem. Det originale systemet er et balansert system med varmegjenvinning, av type Systemair/Villavent. Dersom man ønsker å skifte aggregat, så er det sterkt anbefalt å opprettholde et balansert system. Det henger bl.a. sammen med at leiligheten har ildsted, men er ikke utstyrt med ventiler som kan hindre at det oppstår undertrykk i leiligheten. Moderne aggregater har stor varmegjenvinningsgrad. Derfor har eksportluften i slike anlegg svært lav temperatur, slik at det er en viss risiko for kondens på utsiden av eksportkanalen. For å unngå kondens, må eksportkanalen eventuelt isoleres frem til sjakten som fører eksportkanalene til over tak. Det vises her til avsnittet om Ventilasjonssystem i leilighetene

i kap. 4.

5. **Vinduer/terrassedører**
   Skal vinduer/terrassedører byttes i sin helhet, må det påses at nytt vindu er forsynt med luftespalte hvis det gamle har det.

6. **Romløsning**
   Romløsningen i leiligheten bør ikke byttes om på, på grunn av at rom av samme type/anvendelse ligger rett over hverandre. Med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel et kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støybildet slik at det kan bli en utfordring for underliggende leilighet. Ønsker man å endre romløsningen, skal eier av underliggende leilighet konsulteres, og det skal godkjennes av styret.

7. **Peis**
   Utskifting av peis er ikke søknadspliktig, men meldepliktig. Melding kan gjøres online til brannvesenet/feiervesenet på abbr.no. Peisen er murt direkte på etasjeskilleren av betong. Det er altså ingen strukturell forbindelse mellom peis og bærekonstruksjon.

8. **Brannvarsler**
   Om man ønsker å demontere brannvarsleren midlertidig ifm. oppussingen, må det sørges for at leiligheten blir isolert i brannvarslingssentralen. Ellers vil det komme en feilmelding og i verste fall utrykning fra brannvesenet. Ta kontakt med Øyvind Halvorsen, HT77, mob. 915 54 081. Sameieren blir ansvarlig for påløpte kostnader.

9. **Porttelefon**
   Dersom porttelefonapparatet skal fjernes midlertidig, må man ved demontering sikre at anlegget ikke kortsluttes, dvs. kablene må sikres mot å berøre hverandre. Ved kortslutning kan porttelefonsystemet, inkludert døråpnerfunksjonen, bli satt ut av drift og må restartes av kvalifisert personell. Sameier blir ansvarlig for påløpte kostnader.

Gjeldene fra 1. januar 2026

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 16.04.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse:	Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

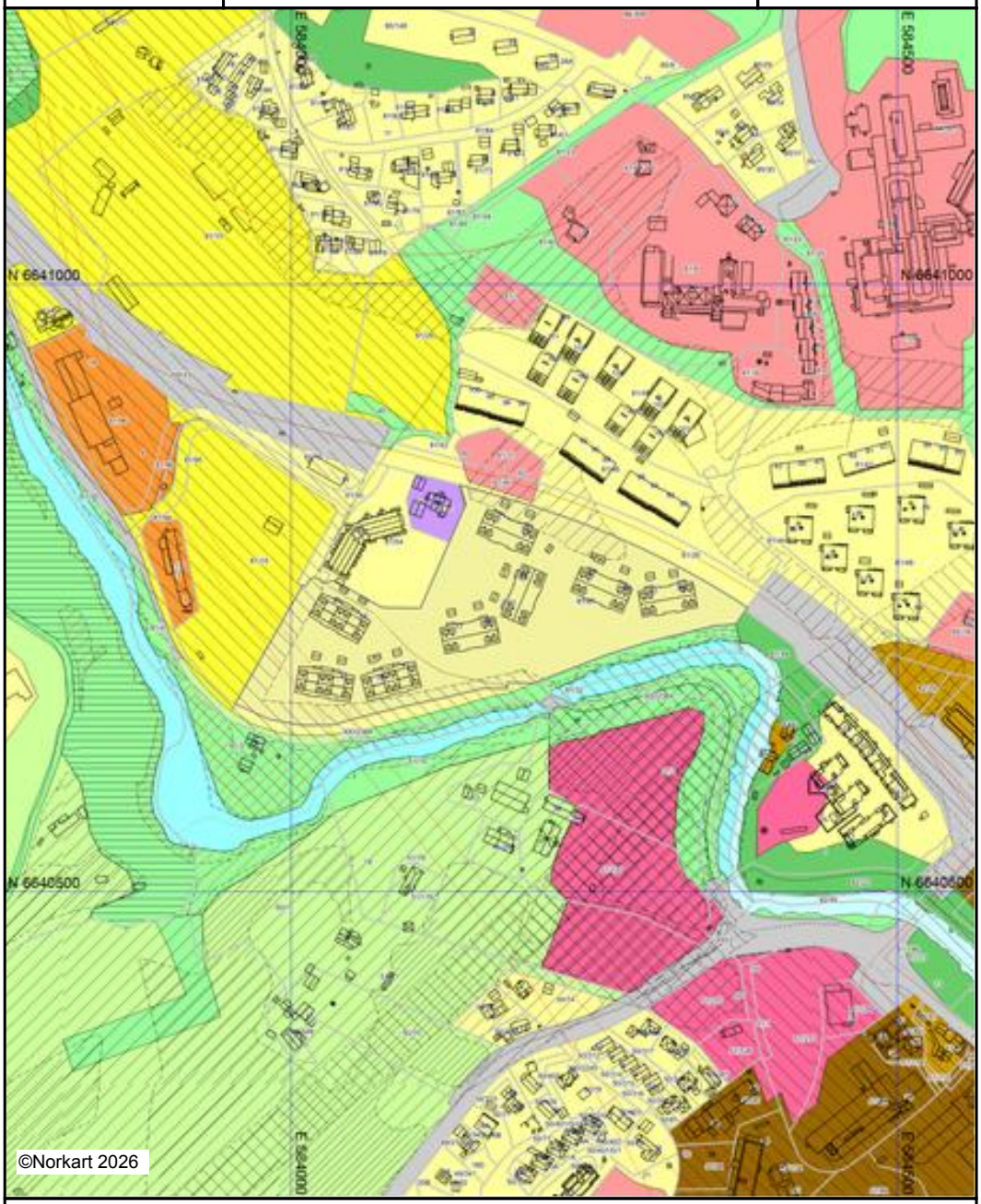
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/21/0/106
Adresse: Hamang terrasse 83
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:5000

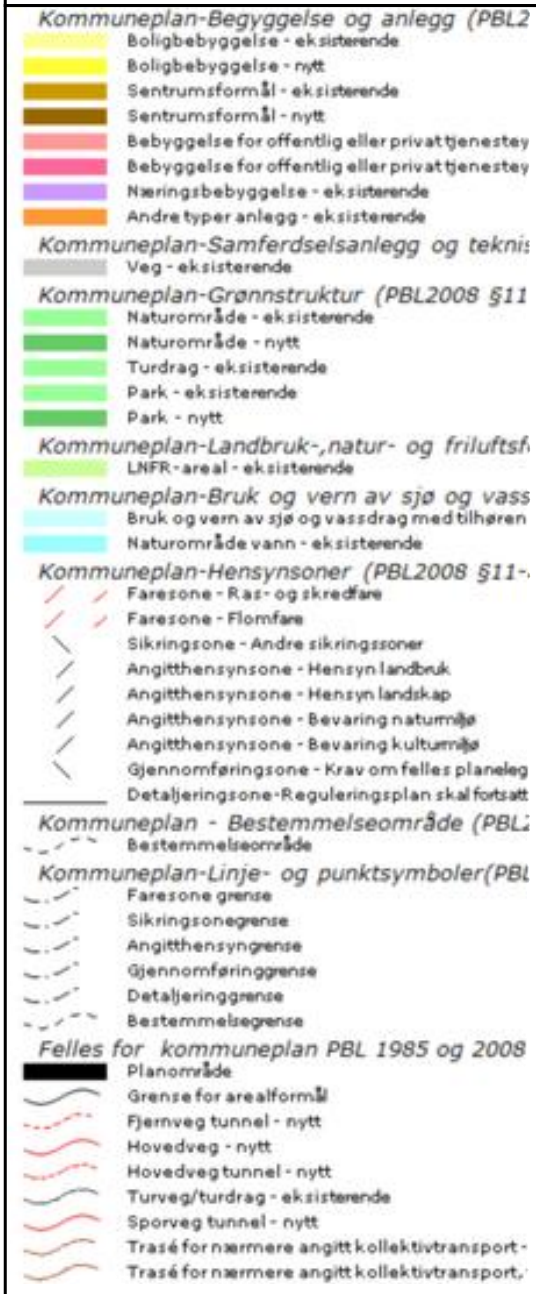
N

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



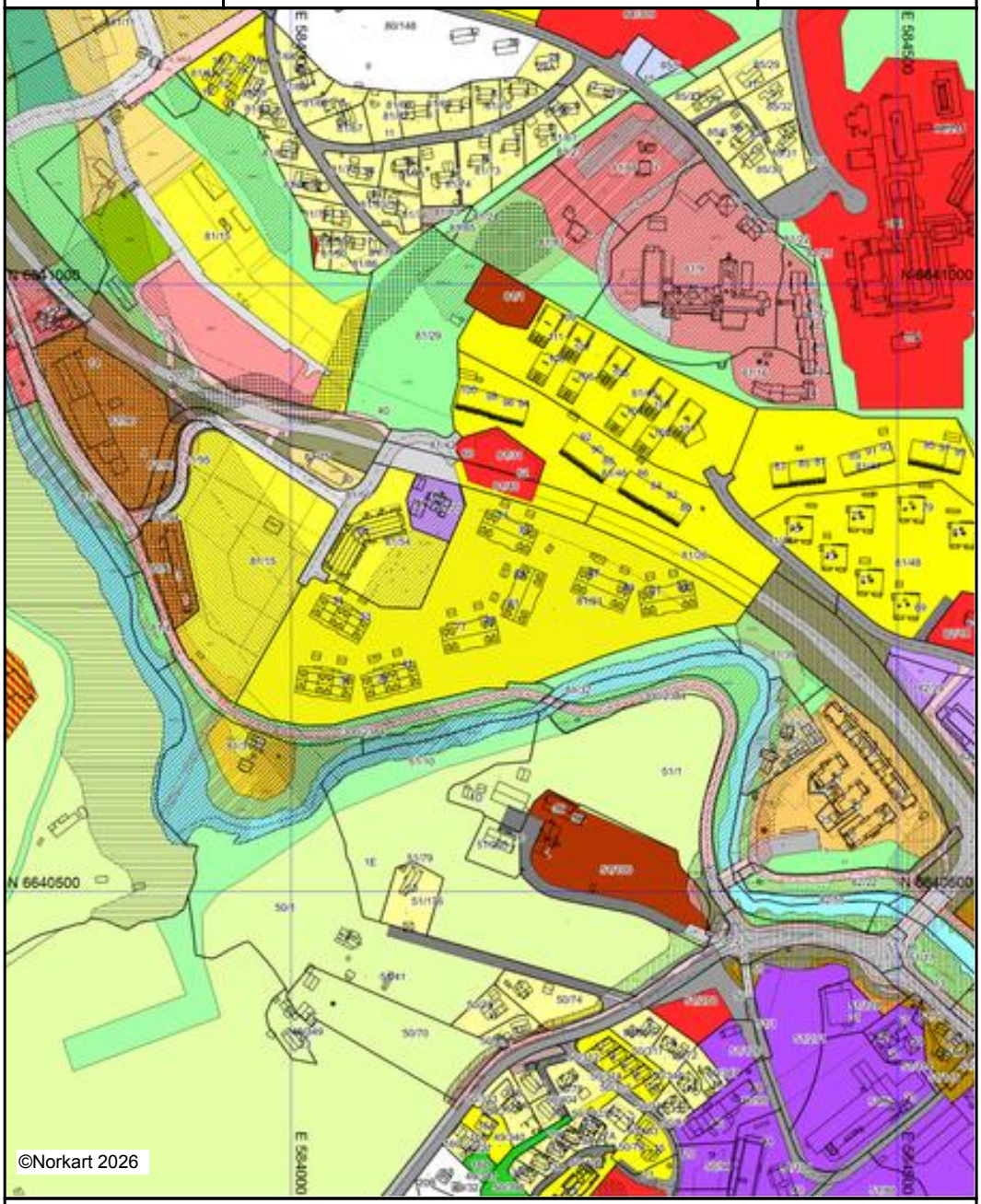
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/21/0/106
Adresse: Hamang terrasse 83
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:5000

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

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

Plannummer 1979022

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 10.10.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMANG

FELLES

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
I byggeområdene bør nåværende vegetasjon søkes bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som virker sjenerende for trafikken, jfr. Veglovens frisiktsbestemmelser.

§ 3
Før innflyttingstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 4
Før byggetillatelse gis, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Som eget bilag til bebyggelsesplanen må det innleveres plan i målestokk 1:200 som viser terrengforming og disponering av arealer til lek. Til et nærmere angitt tidspunkt innsendes fullstendig plan for de ubebygde deler av tomten, kfr. vedtekten til bygningslovens § 69.3.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 5
Område B1 bebygges med blokker i inntil 5 etasjer. E-68 skal gå i tunnel under boligområdet i trasé som fastlagt i reguleringsplanen. Det ene tunnelløpet tillates nyttet til lager i 1. etappe av veiutbyggingen. Bygningsrådet skal godkjenne arten av virksomheten.

§ 6
Område B4 bebygges med blokker i inntil 6 etasjer. Brynsveiens forlengelse skal legges gjennom området etter den fastlagte trasé, og skal overdekkes i en lengde som vist på planen. Deler av blokkbebyggelsen kan plasseres på overdekningen etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 7
Felles lekeområde ved elven må sikres betryggende.

§ 8
Områdene B2 og B3 bebygges med terrassert bebyggelse.

§ 9

Områdene B5 - B11 bebygges villamessig.

§ 10
Garasjer og parkeringsplasser for boligområdene skal utføres som fellesanlegg med unntak for de områder som reguleres til villamessig bebyggelse (B5 - B12). For områdene B1, B2, B3 og B4 skal garasjene (1 plass pr leilighet) legges under boligene. Gjesteparkering kan tillates lagt i eget parkeringshus eller som markparkering. Materialer, form og farge på garasjer og parkeringshus skal tilpasses boligbebyggelsen.

OMRÅDE FOR KONTOR
§ 11
For kontorområdene skal parkeringsplasser utføres som fellesanlegg med minimum 1 bilplass pr 40 gulvkvm. kontor. For alle områdene unntatt K5 og K6 skal parkeringsanlegget legges under kontorbebyggelsen.

§ 12

FRIOMRÅDER
§13
Offentlig friområde tillates ikke bebygd. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid oppføres innretninger og konstruksjoner som er nødvendig for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TRAFIKKOMRÅDER
§ 14
Lokale gang/sykkelveier med forbindelse til det overordnede veinett skal opparbeides sammen med boligutbyggingen.
Hoved-gang/sykkelvei og andre gangveiforbindelser med direkte tilknytning til hovedveinettet skal opparbeides sammen med veiutbyggingen. Gang/sykkelveiene skal være brøytbare.

§ 15
Gangstiers trasé skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.

§ 16
Støyskjermingstiltak som er angitt på reguleringsplanen skal utføres som en del av veianlegget samtidig med at veien bygges.

oooOOOooo

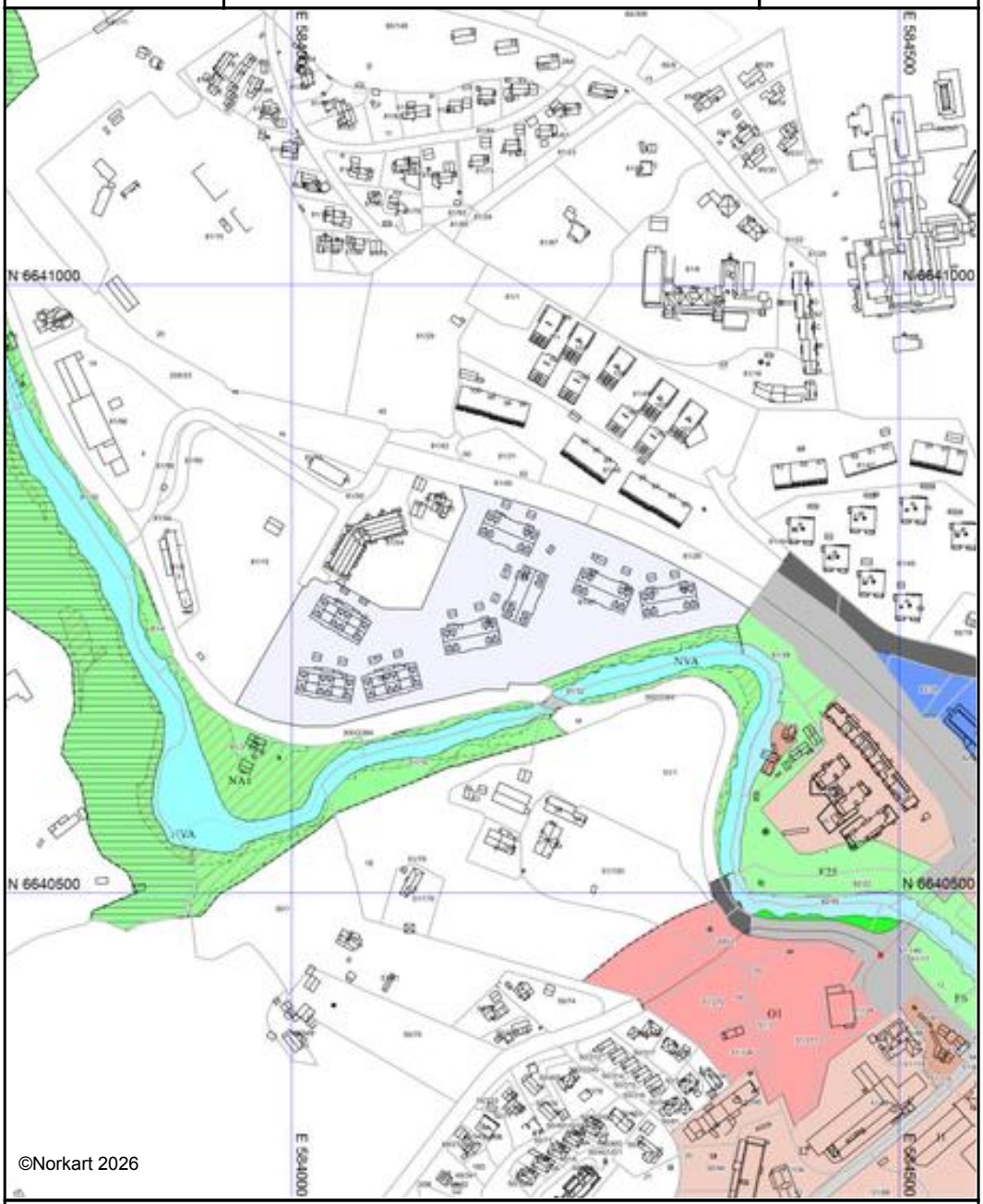
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/21/0/106
Adresse: Hamang terrasse 83
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

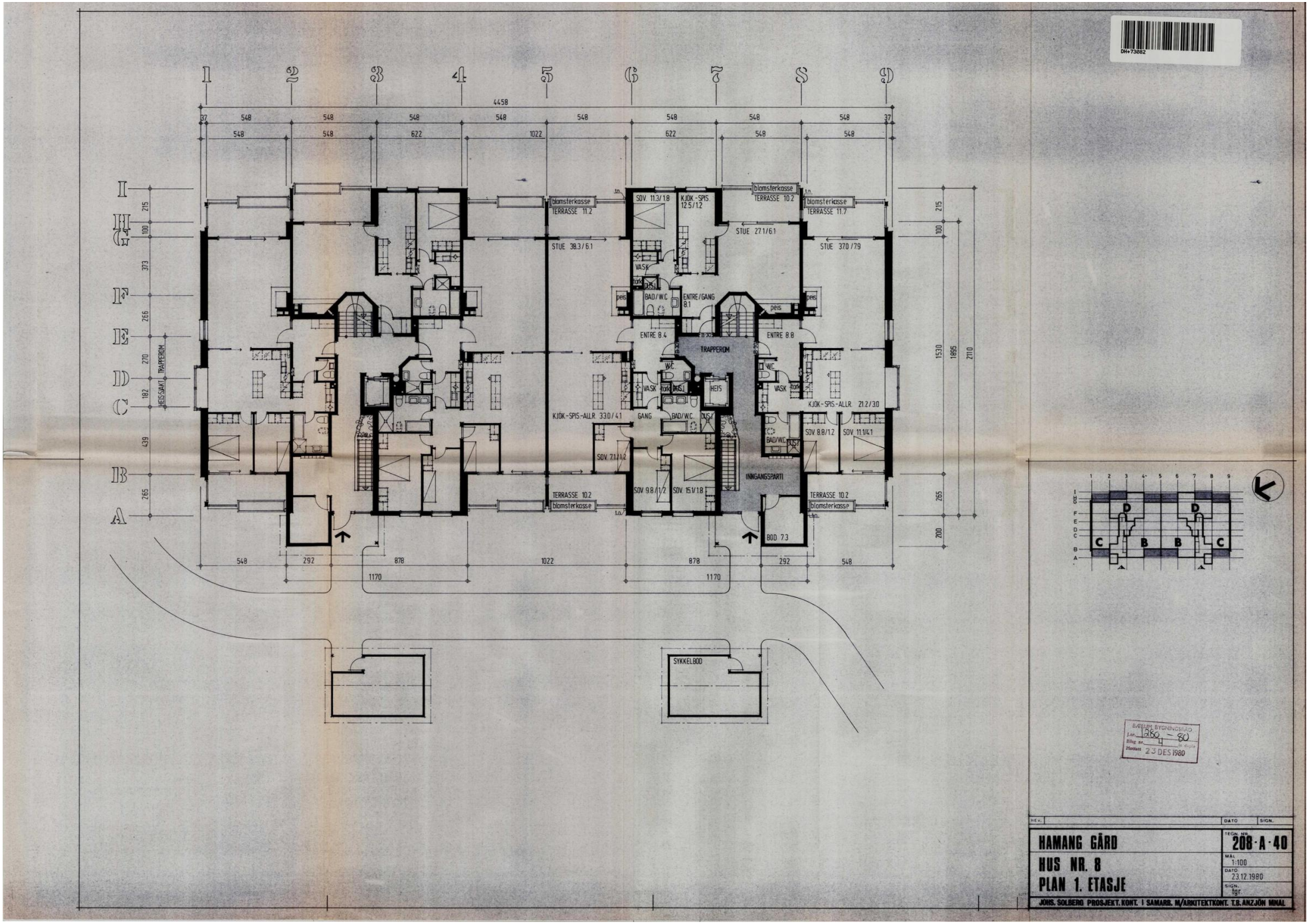
UTM-32



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





DH+730882

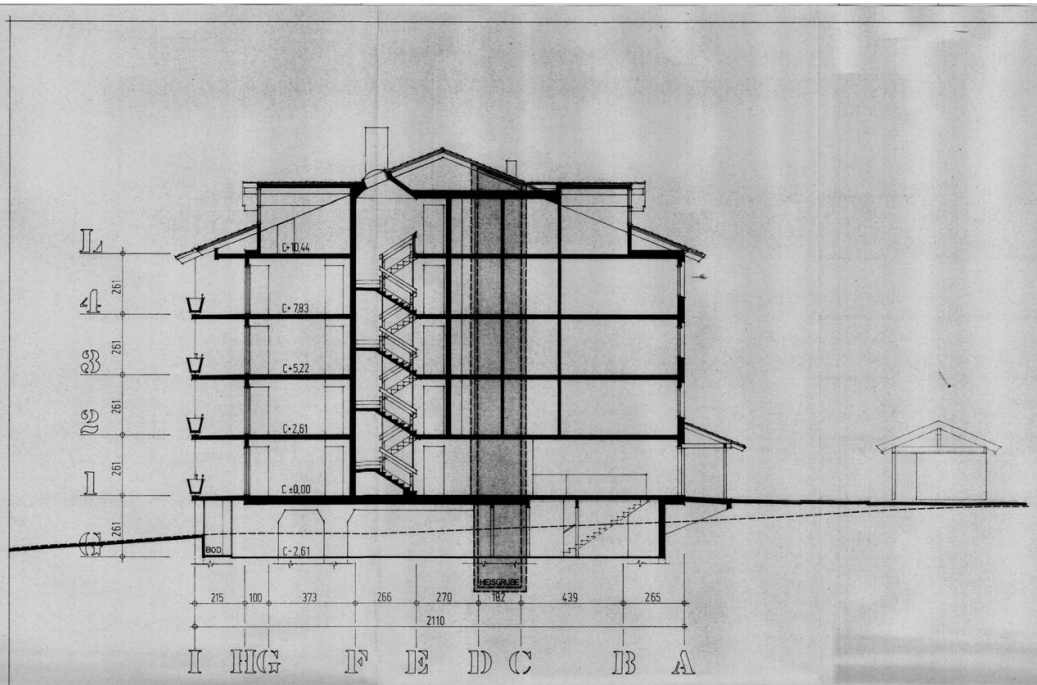
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løn. 1960 - 80
Bilag nr. 4
Mottatt 23 DES 1980

REV.	DATO	SIGN.

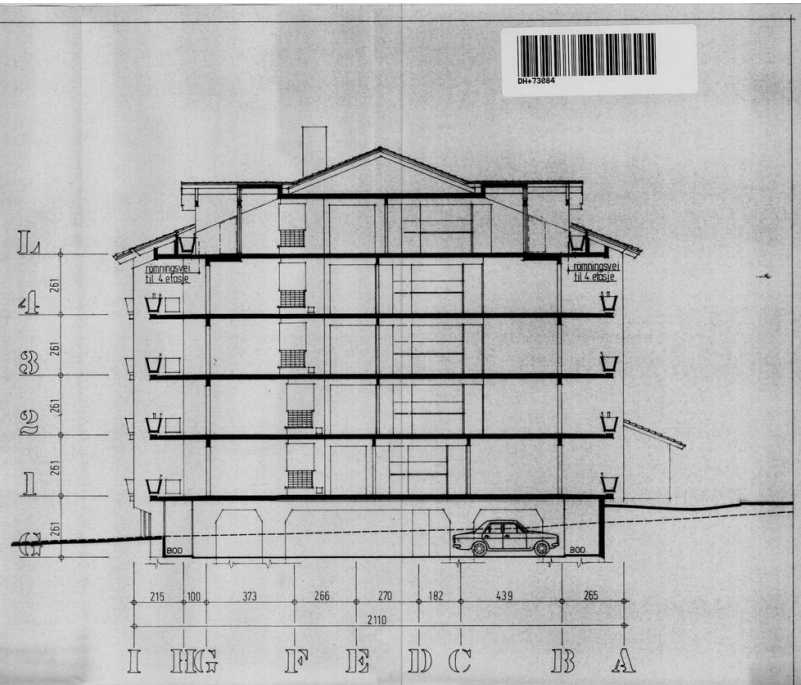
HAMANG GÅRD
HUS NR. 8
PLAN 1. ETASJE

TEGN. NR. 208 · A · 40
MÅL 1:100
DATO 23.12.1980
SIGN. tgr

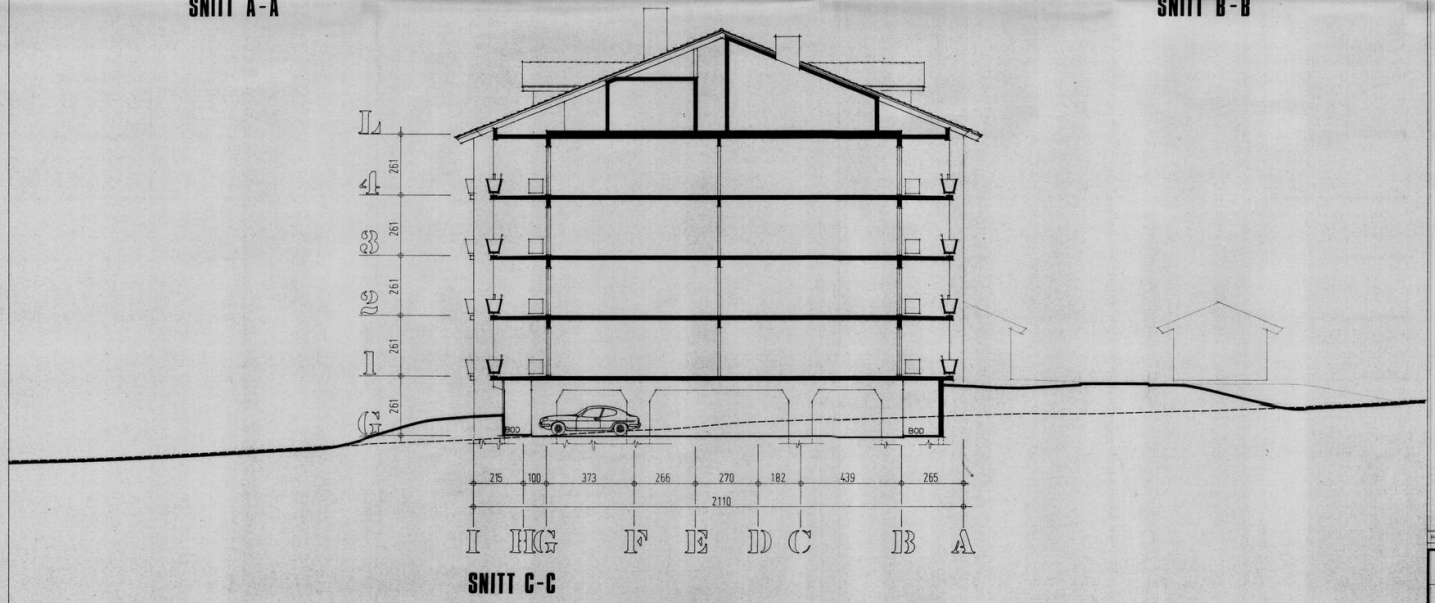
JOHS. SOLBERG PROSJEKT. KONT. I SAMARB. M/ARKITEKTKONT. T.B. ANZJØN MNAL



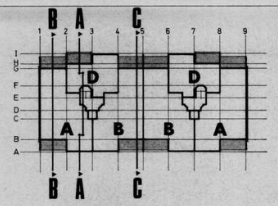
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



C±0,00 = C+28,00

1980 - 80

HAMANG GÅRD	TEGN. NR.	208-A-43
HUS NR. 8	MÅL	1:100
SNITT	DATO	23.12.1980
	SIGN.	

JOHS. SOLBERG PROSJEKT.KONT. I SAMARB. M/ARKITEKTKONT. T.B. ANZJØN MNAL

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
08.12.2006	GBR-81/21, N-531		06/5420	06/56851

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.12.2006	84300/

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Kopi:
Boligsameiet Hamang Gård
Hamang terasse 41
1336 SANDVIKA

2510/0003BK0086563

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1280-80

Adresse Hamang Terrasse

Gnr: 81 Bnr: 1/20/21 Hus nr: 8

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9.5.85

Arbeidets art: Blokk m/208 leiligheter

Byggherre: Hunkenes A/S / Johs. Solberg

Anmelder: Prosjektkontor Johs. Solberg/ark T.S. Anzjon

Ansvarshavende: Siv.ing. Ragnar Evensen A/S

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

Sandvika, 13.5.1985
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.04.2026

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**	21	**Fnr**	0	**Snr**	106
Adresse	Hamang terrasse 83 , 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					
1980/1280	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1982/912	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2006/5420	Hamang terrasse - brannalarmanlegg for Boligsameiet Hamang Gård	☑	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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Hamang terrasse 83, 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** 4 803 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 40 175 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Delareal	2 371 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510

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** 14 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 14 m^2 **Formål** Kontor

Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn	HAMANG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 175 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

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** 834 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4
	Delareal 1 662 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR1

Delareal 4 441 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR5

Delareal 627 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR3

Delareal 2 971 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1

Delareal 972 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Hamang terrasse 83, 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
2513779	28026	06.08.2025	Årsavlesning - målt	1061	06.08.2025
07730915	377	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1061	-
2513860	39716	06.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	996	06.08.2025
08569049	338	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	996	-
2513861	42779	06.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1262	06.08.2025
08515318	370	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1262	-
2513778	39984	06.08.2025	Årsavlesning - målt	878	06.08.2025
08569044	337	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	878	-
2513783	51491	06.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1795	06.08.2025
07730911	537	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1795	-
2513780	34798	06.08.2025	Årsavlesning - målt	897	06.08.2025
08569058	320	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	897	-
2513857	34107	06.08.2025	Årsavlesning - målt	684	06.08.2025
08569066	245	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	684	-
2513781	36953	06.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1380	06.08.2025
08569064	481	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1380	-
2513782	49133	06.08.2025	Årsavlesning - målt	1009	06.08.2025
08569045	342	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1009	-

2513777	38089	06.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1171	06.08.2025
08569042	391	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1171	-
2764699	42290	07.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1240	07.08.2025
07730916	404	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1240	-
2764697	36865	07.08.2025	Årsavlesning - målt	657	07.08.2025
07730914	207	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	657	-
2764698	43501	07.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1436	07.08.2025
08569043	449	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1436	-
2764700	36766	07.08.2025	Årsavlesning - målt	839	07.08.2025
07730899	250	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	839	-
2764701	33943	07.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	550	07.08.2025
07730917	193	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	550	-
2764687	40893	07.08.2025	Årsavlesning - målt	1245	07.08.2025
07730896	436	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1245	-

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: 15.04.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	746 632,23 kr
Feiing	79 184,52 kr
Renovasjon	1 007 852,16 kr
Vann	643 959,69 kr
Sum	**2 477 628,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-346 m3	27.84	1/1	0 %	-9 633,16 kr	-286 544,65 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-346 m3	32.44	1/1	0 %	-11 224,76 kr	-333 888,03 kr
Forbruk vann 2025	15%	897.5 m3	27.84	1/1	0 %	24 987,75 kr	238 044,81 kr
Forbruk avløp 2025	15%	897.5 m3	32.44	1/1	0 %	29 116,25 kr	277 374,82 kr
Forbruk vann 2025	25%	897.5 m3	30.26	1/1	0 %	27 160,60 kr	258 744,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	897.5 m3	35.26	1/1	0 %	31 648,10 kr	301 494,38 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-346 m3	30.26	1/1	0 %	-10 470,83 kr	-311 461,58 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-346 m3	35.26	1/1	0 %	-12 200,83 kr	-362 921,77 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	3328 stk	4845.44	1/16	0 %	1 007 851,02 kr	251 962,80 kr
Målerleie 1"-2"	15%	14 stk	1019.83	1/1	0 %	14 277,64 kr	3 569,37 kr
Forskudd vann 2026	15%	16778 m3	30.61	1/1	0 %	513 624,93 kr	128 406,24 kr
Forskudd avløp 2026	15%	16778 m3	34.82	1/1	0 %	584 243,53 kr	146 060,89 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	202 stk	146.00	1/1	0 %	29 492,00 kr	7 373,13 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	202 stk	299.00	1/1	0 %	60 398,00 kr	15 099,63 kr
					Sum	**2 279 270,24 kr**	**333 314,40 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Hamang terrasse 83, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

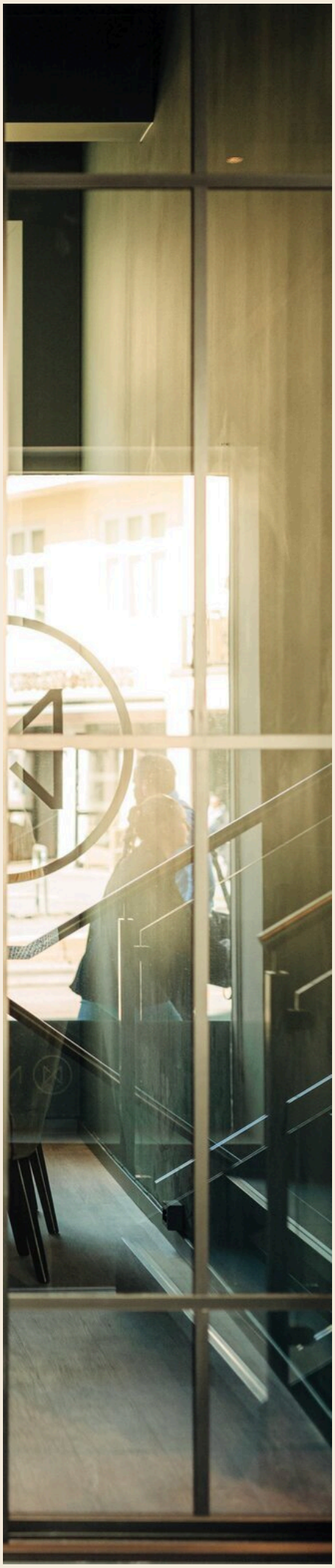
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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: 45-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamang Terrasse 83 1336 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 81, bnr 21, snr 106 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
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829