PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANGSKOGEN 77

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hamangskogen 77, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 81, bnr. 48, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1917 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WA5323

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1982. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Ekstern bod i 4. etasje.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Leiligheten har enkelte originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badets tettesjikt er gitt TG 3 på bakgrunn av observerte forhold og utførelse.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, forblendet med tegstein.

flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med folie/papp. (Ikke besiktiget av takstmann.)

Isolerglassvinduer fra 2009.
Isolerglassvindu og balkongdør i stuen fra 2024.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull, elektronisk lås og sikkerhetslås.

Vestvendt overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 9,7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater innvendig tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Elementpipe fra byggeår, kledd med fliser. Feieluke på pipen.
Lukket peisovn plassert på underlag av fliser.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

Det er montert diverse garderobeløsninger
Det er montert porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Det er opplegg for kabel-tv/bredbånd.

VÅTROM Gå til side

Bad med hovedkonstruksjoner/sluk fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights iinnvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Det ligger en synlig tettesjikt/duk i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, høyskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgreps blandebatter.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Det er montert komfyrvak og automatisk lekkasjesikring.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Mekanisk avtrekk ført til felles kanal for bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med ukjent alder, noe bygget om/oppgradert i 2021.
Vegger og gulv med fliser. Innvendig tak med glatte malte overflater.
Det er innfelte downlights i tak.
Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med servant med underskap, skap og vegghengttoalett. Det er montert vegghøytaler.
Det er ikke sluk i rommet.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er ikke etablert tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røroppleg er hovedsakelig oppgradert til rør i rør system i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i toalettrom.
Hovedstoppekran i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og toalettrom, panelovn på yttervegg og ildsted i stue.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Det er automatisk strømmåler i skapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

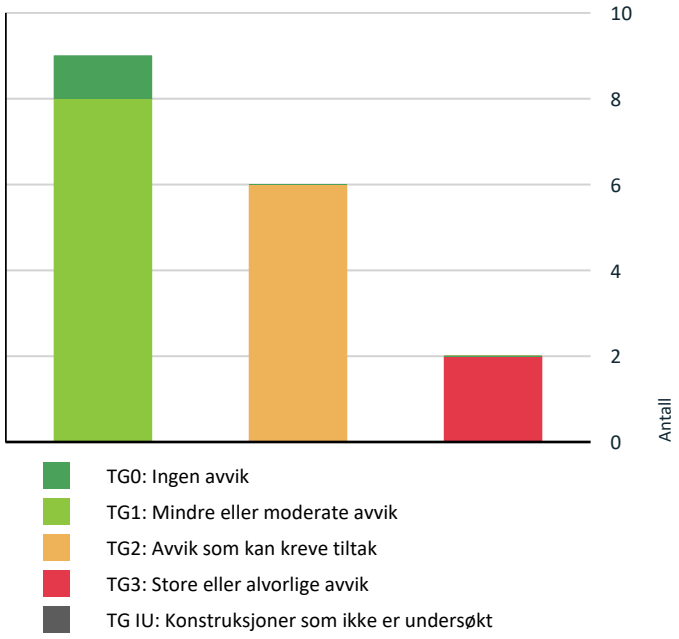
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det er etablert et ekstra soverom. Uendret bruk.

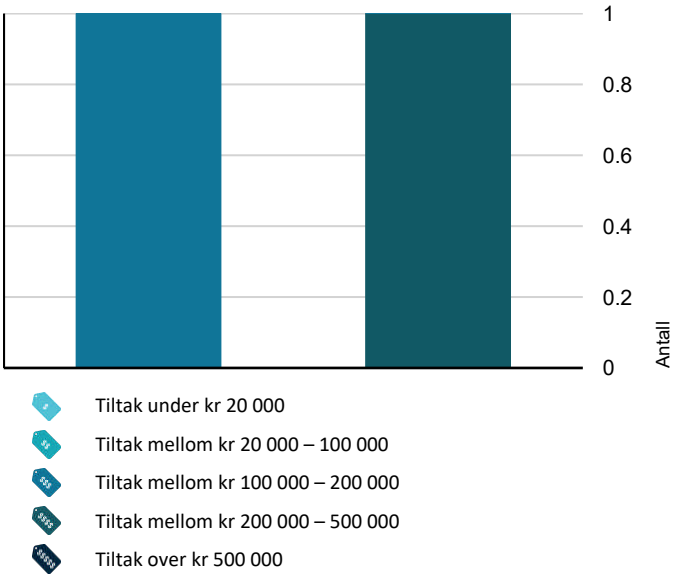
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Nåværende eier kjøpte boligen i 2023. undertegnede var takstmann ved forrige salg og flere av opplysninger er gitt av tidligere eier i 2023 som hadde utført mye arbeider selv. Det ble ikke fremvist dokumentasjon for arbeidene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1982.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer fra 2009.
Isolerglassvindu og balkongdør fra 2024 i stuen. (Alder opplyst av eier.)

Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull, elektronisk lås og sikkerhetslås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 9,7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med fliser. Rekkverk i tre ca 1 meter høyde.

Det er skjermvegger i betong. Det er montert markise, belysning og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med:Glatte malte overflater og fliser.
Overflater innvendig tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,4 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom: Stue/kjøkken og 1 soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller med tildels vesentlig planavvik. Ved kontroll i stuen er det planavvik ca 5,5 cm. Det er arbeider i stuen, verktøy og mye møbler i boligen, dette gjør det umulig å måle i henhold til instruks.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Lasermåling stue.


Lasermåling soverom

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår, kledd med fliser. Feieluke på pipen.
Lukket peisovn plassert på underlag av fliser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med hovedkonstruksjoner/sluk fra byggeår. Kosmetisk oppgradert med nye overflater og innredning semere. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte downlights iinnvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er observert noe småskader i veggflis. Fliser fremstår generelt lagt med svak håndverksmessig utførelse.
-Det er observert at mykfug sprekker i hjørnet i dusjen.
-Dør er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.
-Det er en sprukket flis over døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

-Skader i fliser er kosmetiske og ingen utbedring er påkrevet. Sprekk bør holdes under observasjon, behov for tiltak kan ikke utelukkes.
-Myfug bør byttes. vær klar over at når mukfug sprekker kan dette være indikasjon på mye beveglse i underlaget eller feil valg av fug.
- Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, som følge av dør i våtsone er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



Trapping mellom fliser.



Eksempel på småskade.



Silikon sprekker.



Sprukket flis, dør i våtone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Badet har bare sluk i dusjen. Med tett avslutning mot gulv fra dusjen har ikke lekkasjevann utenfor dusjen mulighet til å nå sluket før det kan oppstå lekkasjer ut av badet.
-Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring.
-Det er observert «bom» i flere gulvfliser og fuger som sprekker opp.

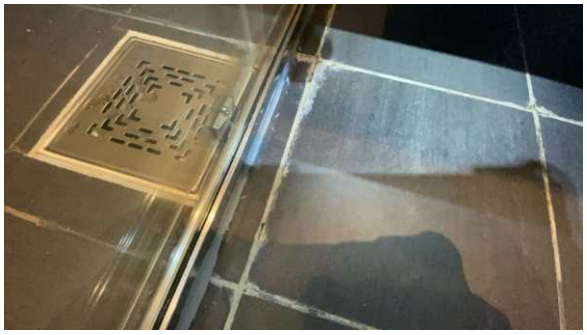
Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

-Badets alder tilsier at lokale utbedringer ikke er økonomisk rasjonelt, det må forventes oppgradering av badet i sin helhet.
-Ved videre bruk av badet slik det er bør tett dusjkabinett monteres.



Eksempel på riss i fuger og saltutfelleing.



Tett bunnlist mot dusjen.



Fallmåling.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Det ligger en synlig tettesjikt/duk i sluket, tettesjiktet er ikke festet i sluket med klemring. Det lot seg ikke fastslå på befaringen hvilken type tettesjikt som er benyttet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Membran er ikke ansluttet i sluk med klemring, dette gir økt risiko for lekkasjer.
-Membran er ikke avsluttet med oppkant ved terskel. Manglende oppkant og tett bunnlist til dusjen øker risiko for vann ut av badet ved lekkasjer.

-Det er ikke masjetter på rørgjennomføringer på vegger, ved lekkasjer vil vann kunne følge rør inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Ved videre bruk av badet bør det monteres tett dusjkabinett. Vær likevel klar over at det med løsning med dusjkabinett fortsatt vil være knyttet forhøyet risiko for lekkasjer. Det bør planlegges for rehabilitering av badet på kort sikt. Kostnader er knyttet til dette

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

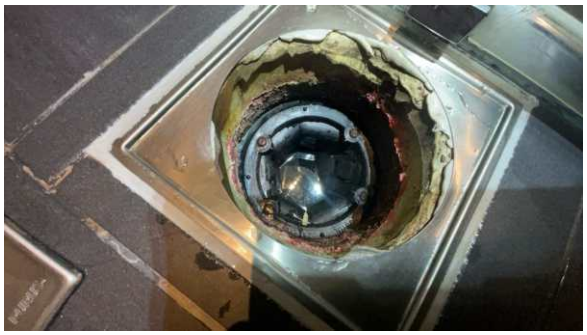
Tilstandsrapport



Ingen tetteløsning på rørgjennomføringer.



Ingen oppkant ved terskel.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegg med skyvedør, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

-Høyskap er oppskrapet på siden

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Skaden er kosmetisk uten behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ingen tilluftsløsning.

1. ETASJE > BAD

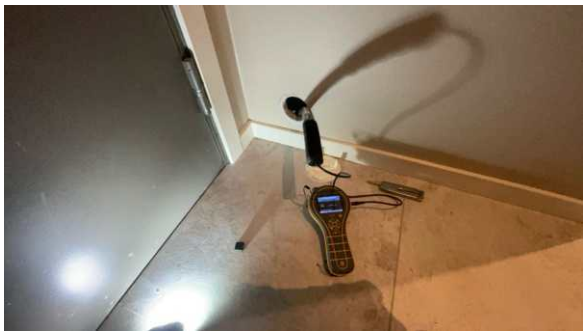
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7 %. Målingen er utført i bunnsvill mot dusj fra gangen.

Registrert fuktnivå anses som normalt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg.



Fuktmåling i bunnsvill

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgreps blandebatter.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Det er montert komfyrvak og automatisk lekkasjesikring.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ført til felles kanal for bygget.

Tilstandsrapport

Det anmerkes: Tilstandsvurdering gjelder ventilatorens funksjonalitet. Det er sjeldent tillat og koble ventilator til felles luftekanaler i blokker. Takstmann e ikke kjent med om dette er tillatt i sameiet.
(Dersom dette ikke tillates i sameiet må ventilator byttes til kullfilter.)



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med ukjent alder, noe bygget om/oppgradert i 2021.
Vegger og gulv med fliser. Innvendig tak med glatte malte overflater. Det er innfelte downlights i tak.
Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med servant med underskap, skap og vegghengttoalett.
Det er ikke sluk i rommet.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-vifte sitter skjev festet i vegg og det er glipper mot åpning.
-Det er ikke etablert avrenning fra innebygget toalettsisterne.
-Det er ikke etablert tilluft til rommet
-Toalettrør under innredning og vannrør i skap er skummet fast og mye skum tyter ut.
-Det er «bom» i fliser på gulvet og fuger slipper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-Avslutting ved rørgjennomføring/skum bør utbedres.
-Det bør etableres avrenning fra innebygget toalettsisterne.
-Det må etableres tilluft ved spalte under dørblad e.l.
-Vifte bør rettes opp.

Tilstandsrapport



Skjev vifte



Ufagmessig rørgjennomføring, skum tyter ut



Ingen avrenningsspalte



"bom" i fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røroppleg er hovedsakelig oppgradert til rør i rør system. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i toalettrom. Hovedstoppekran i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Det foreligger ikke dokumentasjon.
-Det er ikke montert endetettingsmuffer på vannrør på toalettrom.
-Vannrør til toalett fremstår lite fagmessig utført i skap. Er festet med patentbånd, ikke klamret slik systembeskrivelse tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Dokumentasjon bør innhentes om mulig.
-Hull ved vannrør og toalettavløpsrør bør tettes fagmessig.
-Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.
-Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

Tilstandsrapport



Vannrør ikke klamret, mangler endetettemuffer.



Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner. Kurser er ikke merket i skap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventil på yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Det er automatisk strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Mye er oppgradert senere. vi hadde en full gjennomgang av anlegget i 2024. Samsvarserklæring foreligger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se dokumentasjonsliste.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Eiers far er elektrikker og har kontrollert anlegget i 2024. Det er fremvist samsvarserklæring for kontrollen. Vær likevel klar over at deler av anlegget er eldre og deler av anlegget er udokumentert. Ofte vil det være behov for noe modernisering av eldre komponenter på el-anlegg.



Strømskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

-Boligen ligger i område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Tilstandsrapport



Radonkart for området

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

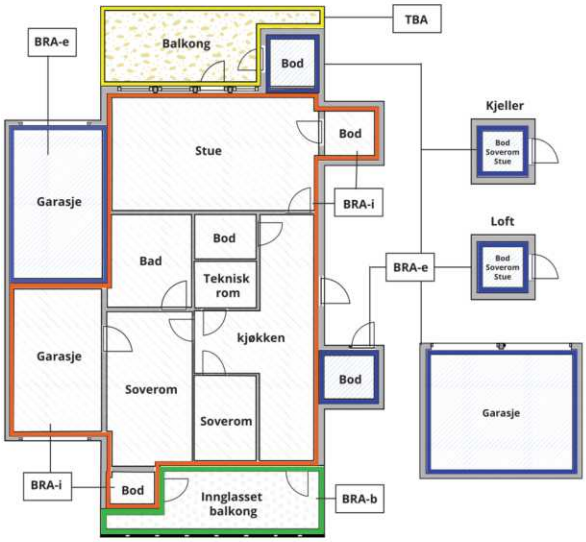
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	10
4. Etasje		4		4	
SUM	**69**	**4**			**10**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
4. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det er etablert et ekstra soverom. Uendret bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført diverse el-arbeider i senere år. Det foreligger ikke dokumentasjon.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Kaja Ljungberg Peelen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	48		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamangskogen 77

Hjemmelshaver

Peelen Kaja Ljungberg, Hermansson Leif Didrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i gangavstand til Sandvika sentrum med et rikt utvalg av forretninger bl.a. med Sandvika storsenter, serveringssteder, kino og kulturhus.
Sandvika er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med tog, flytog og buss, samt Servicelinjen som går opp til Hamangskogen.
Kort vei til Kalvøya med tur- og rekreasjonsmuligheter. Vestmarka ligger en kort sykkeltur unna med turmuligheter sommer som vinter. Skoler og barnehager i området.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i felles frittstående bodrekke på ca 0.8 m2
Bod i 4. etasje på ca 4 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Bærum bygningsråd	19.02.1982	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Jørg Peelen	01.09.2024	samsvarsekrlæring: Gjennomgang av el-anlegg, legge varmekabler, montere downlights og opplegg lys terrasse.	Gjennomgått	1	Nei
Jørg Peelen	25.05.2023	samsvarserklæring: Montere el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.05.2026	Bilder av utbedring av pipe.	Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WA5323

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260194
Addresse	Hamangskogen 77		
Postnr.	1338	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Kaja Ljungberg Peelen		
Selgers navn	Leif Didrik Hermansson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i fuger på bad og sprekker i flis på toalettrom.

Initialer selger:
K L
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

tidligere eier utførte membran, nytt sluk og dusj nirsje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Nei, ikke fått dette fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tidligere eier la ny membran, silikon, sluk og elektrikker ble byggemeldt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tidligere eier la ny membran, silikon, sluk og elektrikker ble byggemeldt.

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

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

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

Fjernet tidligere skjøteledning inne i vegg på toalett rom og flyttet varmekabel panel inn på toalett rom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier sin far, Elektroinstallatør Jørg Christain Peelen fra Sterkstrøm AS .

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er isolert et rør inne i vegg bak toalettrom i samarbeid med sameiet/styre med styre sin faste rørlegger pga kondens.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har dokumentasjon på dette da det gikk igjennom dem da vi oppdaget kondens.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter tilsyn av Asker og Bærum Brann og redning ble det oppdaget at ved skifte av peis fra tidligere eier at det er ikke tettet gammelt hull fra gammelt pipeløp. dette blir utbedret før overtakelse til ny eier.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulv har helning originalt fra nytt, kun synlig i stue pr dagens dato. Tidligere eier har også tettet en sprekk i taket.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er skiftet vindu, balkongdør og utendørs panel. arbeid utført på vegne av besluttning i styre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ABBL

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utskift av tavle og kabler i 2022 av tidligere eier. Lagt varmekabler i gulv i soverom og gang. skiftet spotter i soverom og gang. lagt opp skinner i tak i stue. Lagt opp lader i garasje til el-bil

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utskift av tavle og kabler fra tidligere eier har vi ikke. Sterkstrøm AS har satt opp ladestasjonen, lagt ved dokumentasjon. Dokumentasjon på varmekabler kan ettersendes.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
K L
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Hatt vedlikehold i 2024 på vegne av styret i sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ABBL

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.04.2026

Signert av *Kaja Ljungberg Peelen*

Signert av *Leif Didrik Hermansson*

Initialer selger:
K L
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298350**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684653**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **93**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 512 kWh**



Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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.

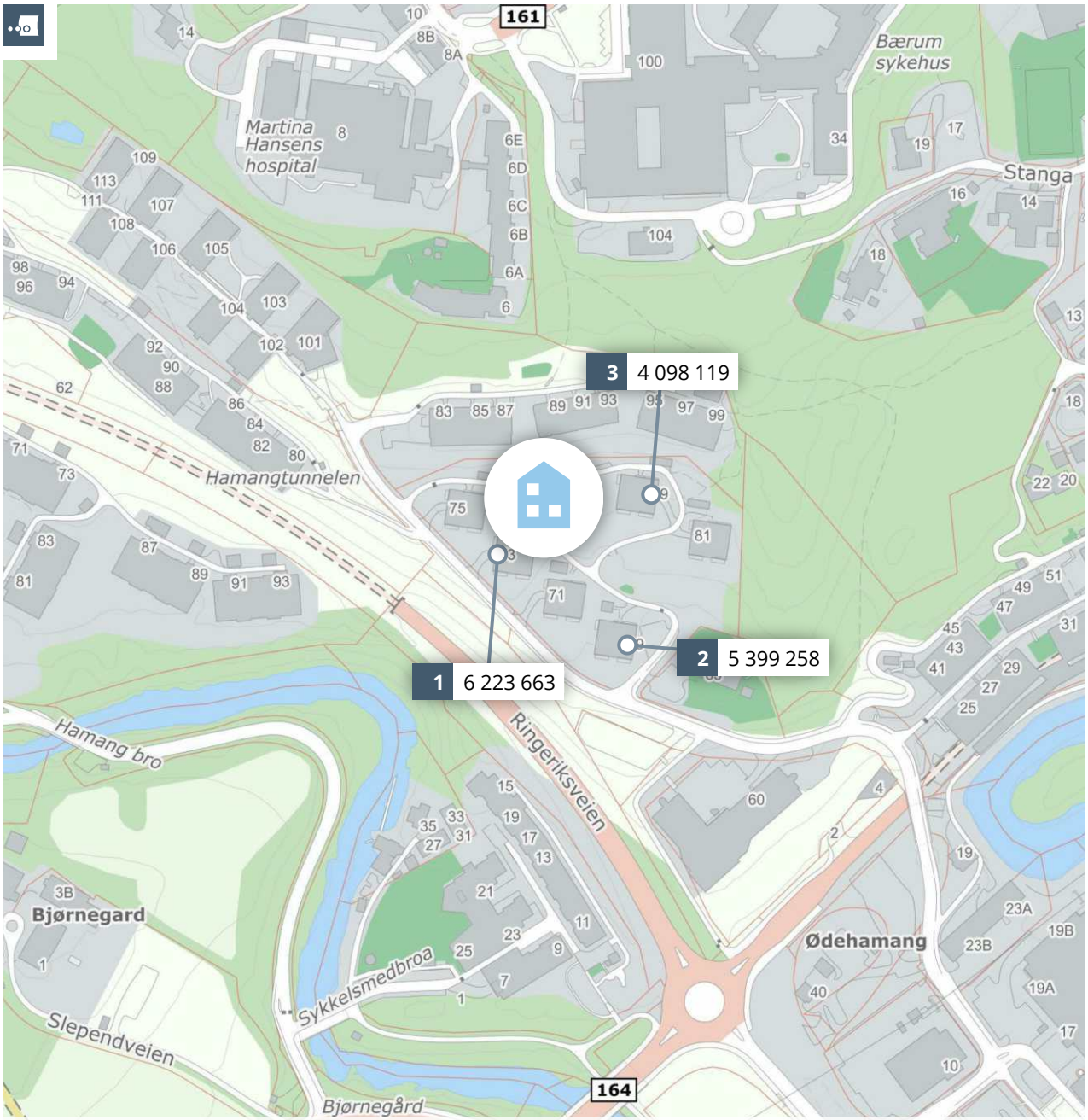
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering
HAMANGSKOGEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hamangskogen 77, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 81 BNR 48 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 14

Verdivurdert til

5 200 000

47 952	5 247 952	76 057
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	3 376
Formue	25 248
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hamangskogen 73 69 m² 1983 4. etg 2 sov	12.09.2025	6 350 000	**6 175 000**	48 663	6 223 663	**90 198**
2 Hamangskogen 69 69 m² 1983 2. etg 2 sov	25.09.2024	5 350 000	**5 350 000**	49 258	5 399 258	**78 250**
3 Hamangskogen 79 68 m² 1983 1. etg 1 sov	25.03.2026	4 250 000	**4 050 000**	48 119	4 098 119	**60 266**

- Pen 3 roms hjørneleilighet i 1 etasje
- Heis i bygget
- Varmtvann inkludert i fellesutgifter
- Garasjeplass med EL-lader
- Kjøkken med innredning fra 2021
- 2 soverom i god størrelse oppusset 2023/24
- Vedovn i stue
- Stor entré med varmekabler oppusset 2023
- Vestvendt terrasse med markise

Leiligheten ligger i en liten blokk over 4 etasjer med pent anlagt fellesarealer rundt. Kort avstand til Sandvika sentrum. Her finner du Sandvika Storsenter, kafeer, handlegater og ny og oppgradert elvepromenade ned til fjorden. På sommeren er det deilig å ta seg et avkjølende bad ved Kadettangen, eller ute på Kalvøya. Det er kun få minutter til de nærmeste bussholdeplassene som tar deg til Kirkerud skisenter, Sandvika sentrum, Rykkinn og Skui. Flere dagligvarebutikker i Sandvika, og det er fine turområder i nærheten.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.03.2023	10.03.2023	19.04.2023	4 690 000	4 760 000	0	4 760 000
11.10.2019	21.10.2019	04.12.2019	3 590 000	3 530 000	0	3 530 000
05.09.2015	15.09.2015	18.11.2015	3 100 000	3 050 000	0	3 050 000
12.10.2012	11.12.2012	14.01.2013	2 890 000	2 830 000	0	2 830 000
29.05.2009	04.08.2009	18.08.2009	2 100 000	1 950 000	-	1 950 000
13.10.2006	25.10.2006	16.11.2006	1 900 000	1 870 000	-	1 870 000
07.05.2004		15.10.2004	1 590 000	1 600 000	-	1 600 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i Sandvika-Valler 14 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7 761 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i Sandvika-Valler 14 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

7.9M
7.7M
7 439 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7 278 000 Salgspris i snitt
7.1M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 718 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

76 057 Hamangskogen 77
Totalpris 5 247 952

75 402 Sandvika-Valler 14 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Boligopplysninger:

Hamangåsen Boligsameie		Vår ref.:	101/49
HAMANGSKOGEN 77		Type:	Sameie
1338 SANDVIKA		Eiere:	Kaja Ljungberg Peelen, Leif Didrik Hermansson
Organisasjonsnr:	990 190 763	Seksjonsnr:	49

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 128

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER (forfall hver 3. md.)	6 141
	Renter og omkostninger lån (forfall hver 3. md.)	935
	Avdrag lån (forfall hver 3. md.)	208
	Vedlikeholdsfond (forfall hver 3. md.)	921
Tilleggsytelser:	Grunnpakke kabelTV (forfall hver 3. md.)	1 302
	Komplett 50 (forfall hver 3. md.)	621

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	47 952	Gjeld siste årsoppg.:	48 256
Klient ajourf. lån:	5 768 316	Klient gj. s. årsoppg.:	5 805 097

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907072333, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 271

Saldo per 22.04.2026: 5 768 316

Andel av saldo: 47 952

Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.11.2048)

Renter beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	48 256	Andre inntekter:	598
Annen formue:	25 248	Utgifter:	3 434		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/48 - seksjon:49

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Hamangåsen Boligsameie	Vår ref.:	101/49
HAMANGSKOGEN 77	Type:	Sameie
1338 SANDVIKA	Eiere:	Kaja Ljungberg Peelen, Leif Didrik Hermansson
Organisasjonsnr: 990 190 763		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441531

HAMANGÅSEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

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

Generelt

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

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

Reglement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende.

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

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

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

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

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

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

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

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

Endring av reglene

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

Behandlingsprosedyre ved klager

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

Endring av reglene

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

Behandlingsprosedyre ved klager

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

V E D T E K T E R

for

Hamangåsen Boligsameie

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

§ 1
Navn

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

§ 2
Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

§ 4
Seksjonseiers plikter

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5
Eiendomsrett

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

§ 6
Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 7
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Husordensregler

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

§ 9
Felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 10
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal behandles:

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

§ 12
Protokoll og vedtaksregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 14
Begrensninger i retten til å utøve stemmerett

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 16
Regnskapsføring

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

§ 17
Tvister

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

§ 18
Vedlikeholdsfond

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

§ 19
Eierseksjonsloven

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

Hamangåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Hamangåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangåsen Boligsameie

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

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Endre Løken Petersen er på valg.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat er på valg.

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

7.4 Valg av valgkomité

Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal er på valg.

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

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

Med vennlig hilsen
Hamangåsen Boligsameie
Styret

Hamangåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 324 599,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Info om styrets arbeid

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

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

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

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

Strøm:

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

Dører:

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

Støttemur:

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

Maling.

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

Avfallscontainere:

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

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

Parkering:

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

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

Hjemmeside:

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

hamangasen.no

Mail til styret: styret@hamangasen.no

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

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

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

Det vil bli utfør vedlikehold etter behov.

Kommende 5-års periode

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

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

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

Styret i Hamangåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2026

Resultatregnskap Hamangåsen Boligsameie, 2025

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

Balanse Hamangåsen Boligsameie, 2025

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

Balanse Hamangåsen Boligsameie, 2025

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

Hamangåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Endre Løken Petersen
Styreleder

Yngve Johan Knutsen
Styremedlem

Katarina Lewander Johannesen
Styremedlem

Nina Skaar Johansen
Styremedlem

Beate Helen Wættenberg Bliksrud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

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

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Hamangåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangåsen Boligsameie

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

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

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

Til årsmøtet i Hamangåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamangåsen Boligsameie. Hamangåsen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Endre Løken Petersen er på valg.

Vedtak:
Endre Løken Petersen ble gjenvalgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Nelly Louise Jacobsen og Bassem Farhat er på valg.

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

7.4 Valg av valgkomité

Kirsten Heidi Wiik Harreschou og Kjetil Stordal er på valg.

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

Protokoll for Hamangåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

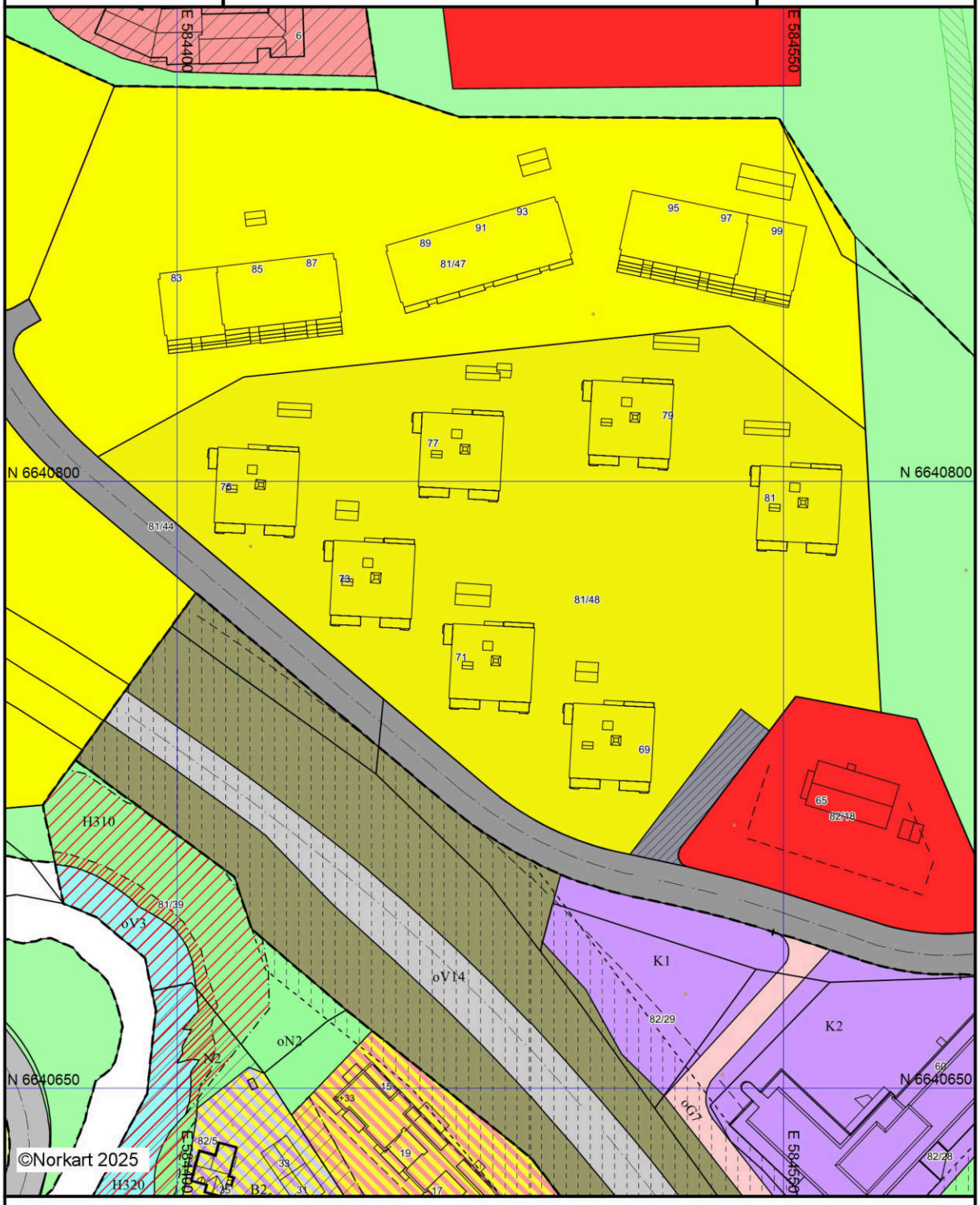
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/48/0/34
Adresse: Hamangskogen 73
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjerr

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Institusjon
- Kontor
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje

- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

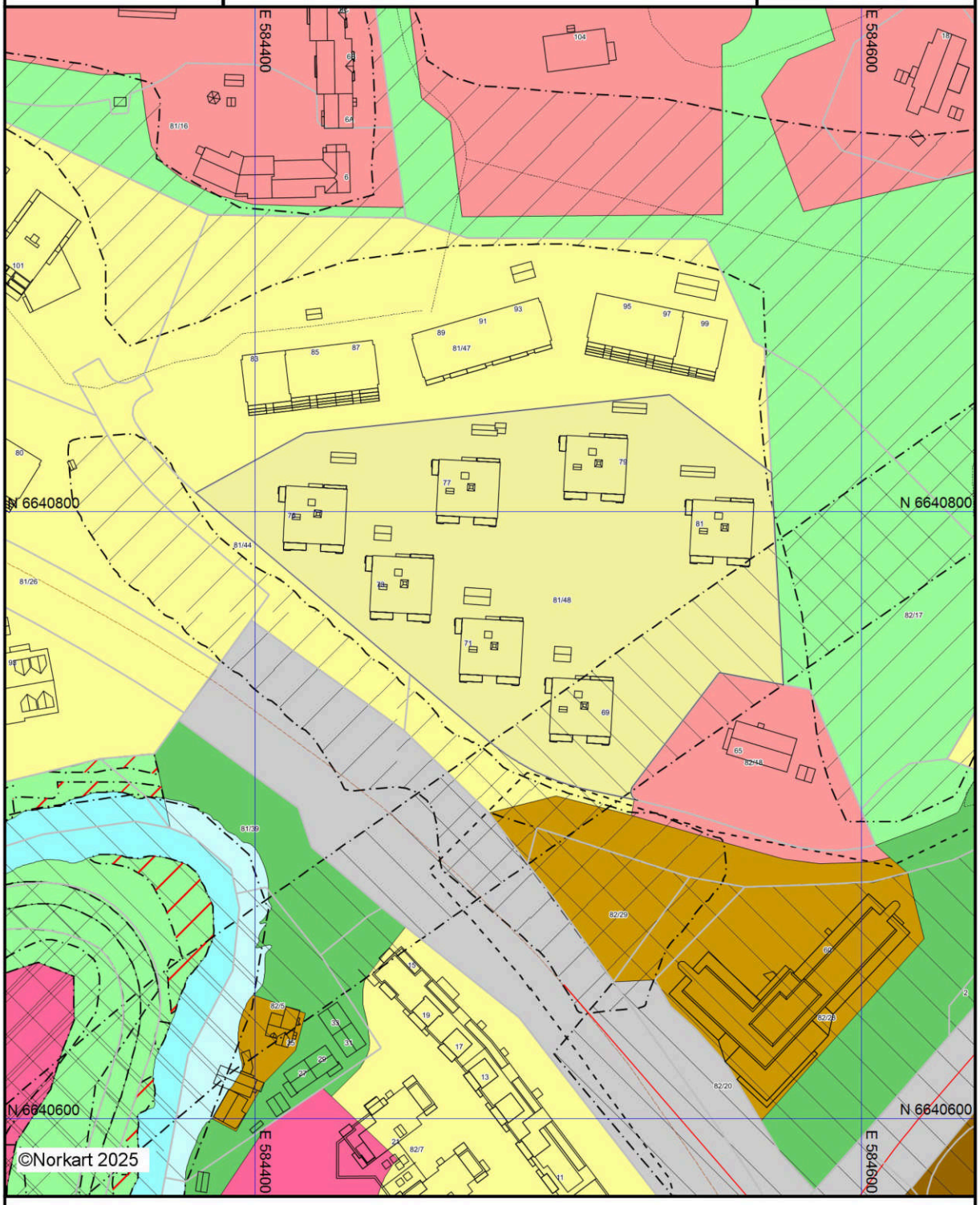
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/48/0/34
Adresse: Hamangskogen 73
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

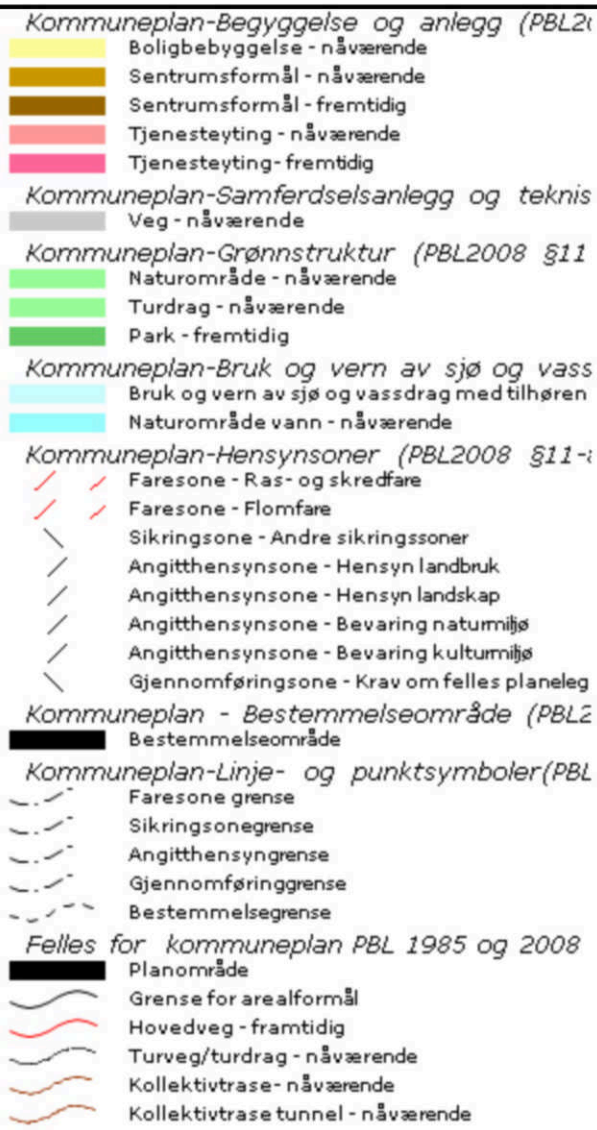
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



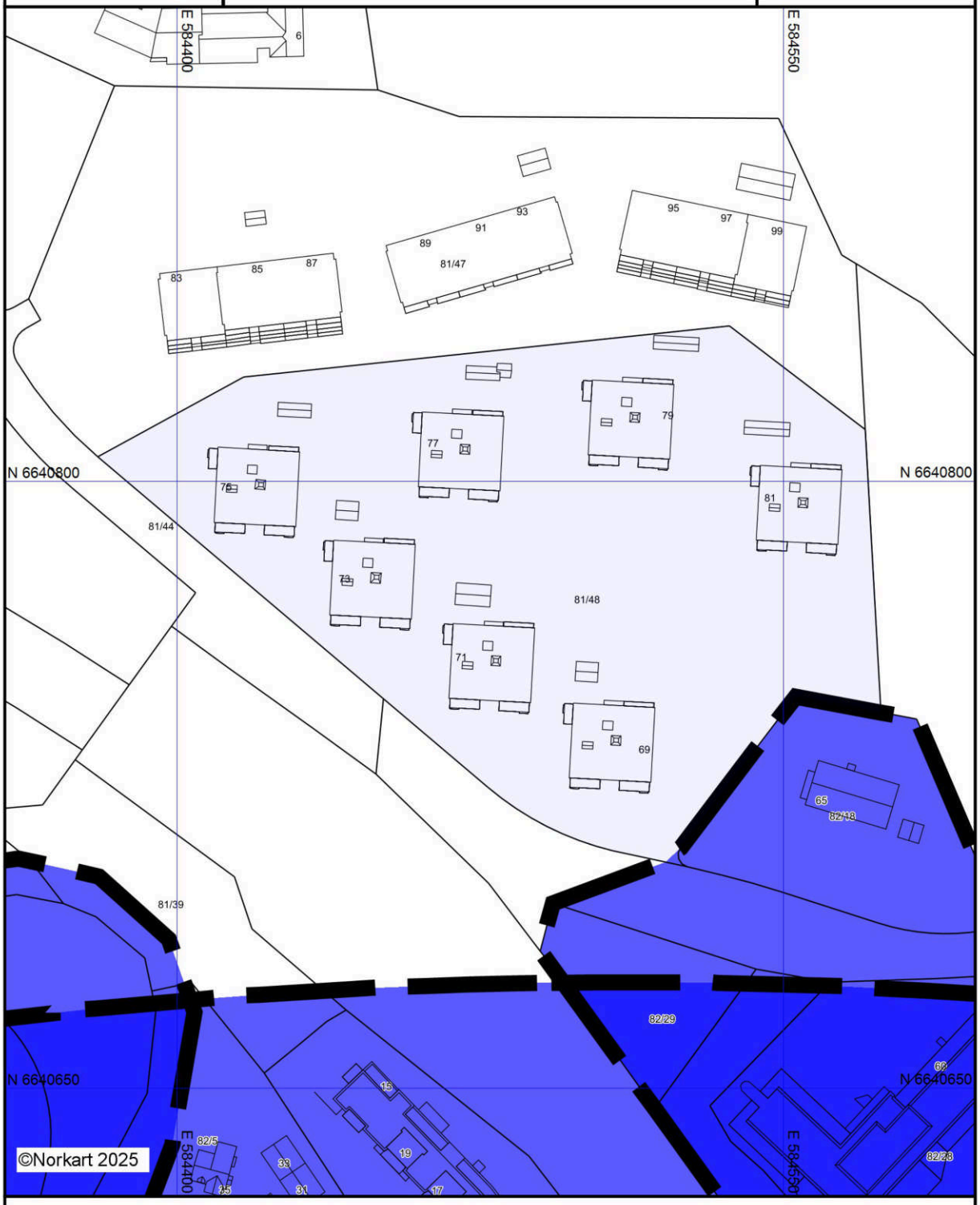
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/48/0/34
Adresse: Hamangskogen 73
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Hamangskogen 73, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 961 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 15 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 3 215 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 393 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 15 567 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2-B3

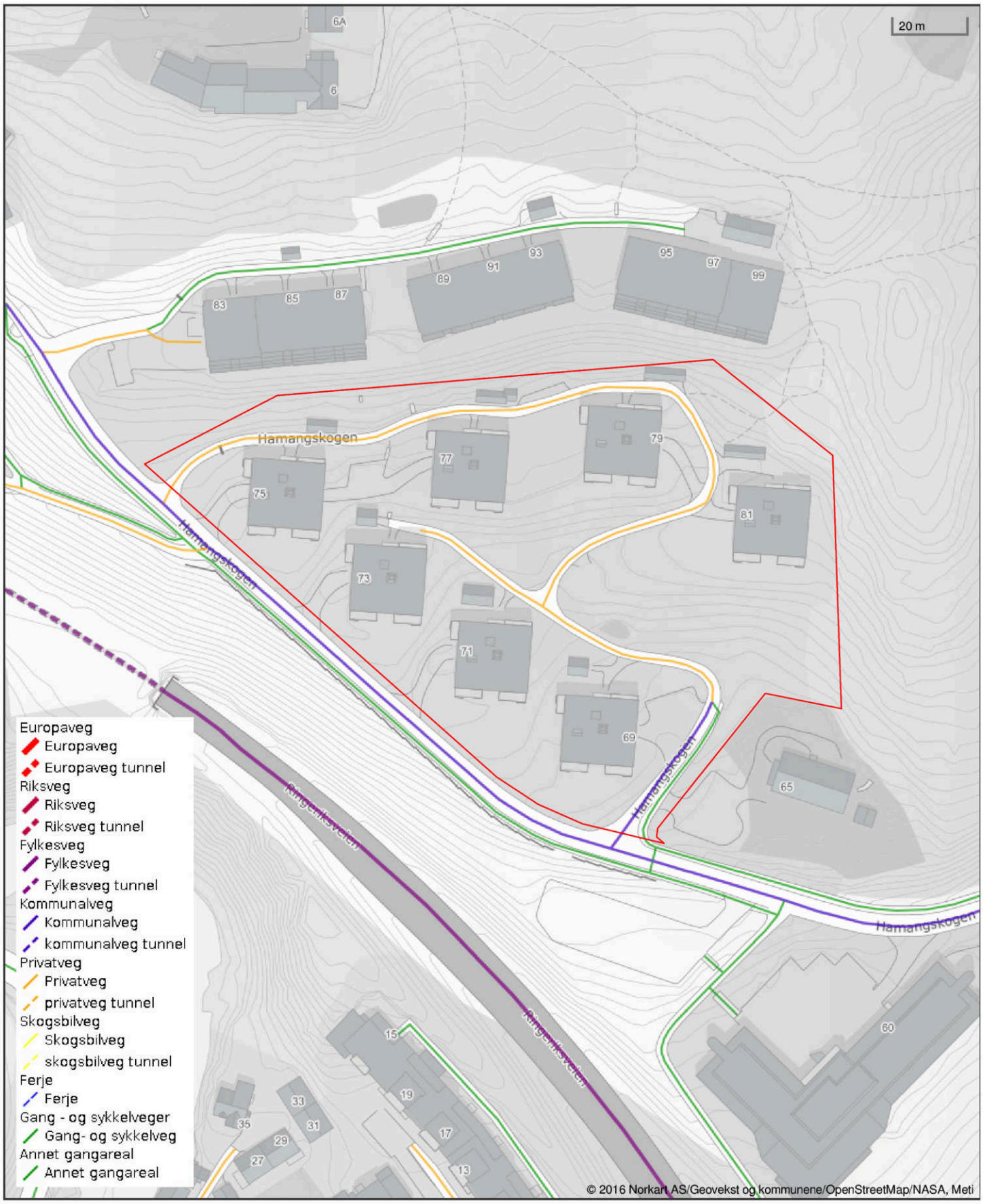
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025003)
Navn	HAMANG OG INDUSTRIVEIEN - PLANPROGRAMMET FOR OMRÅDEREGULERING
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 11.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 81/48//



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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**81**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	**34**
Adresse:	**Hamangskogen 73, 1338 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
82/120	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

06110700098K0117089

FERDIGATTEST

Jnr. 120-82

Adresse Hamangskogen 73

Gnr: 81/82 Bnr: 1 Blokk nr: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3.11.83

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: A/S Selvaag-Bygg

Anmelder: A/S Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: Sjefsing. Kaare Berntzen

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

Sandvika, 9.11.1983
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

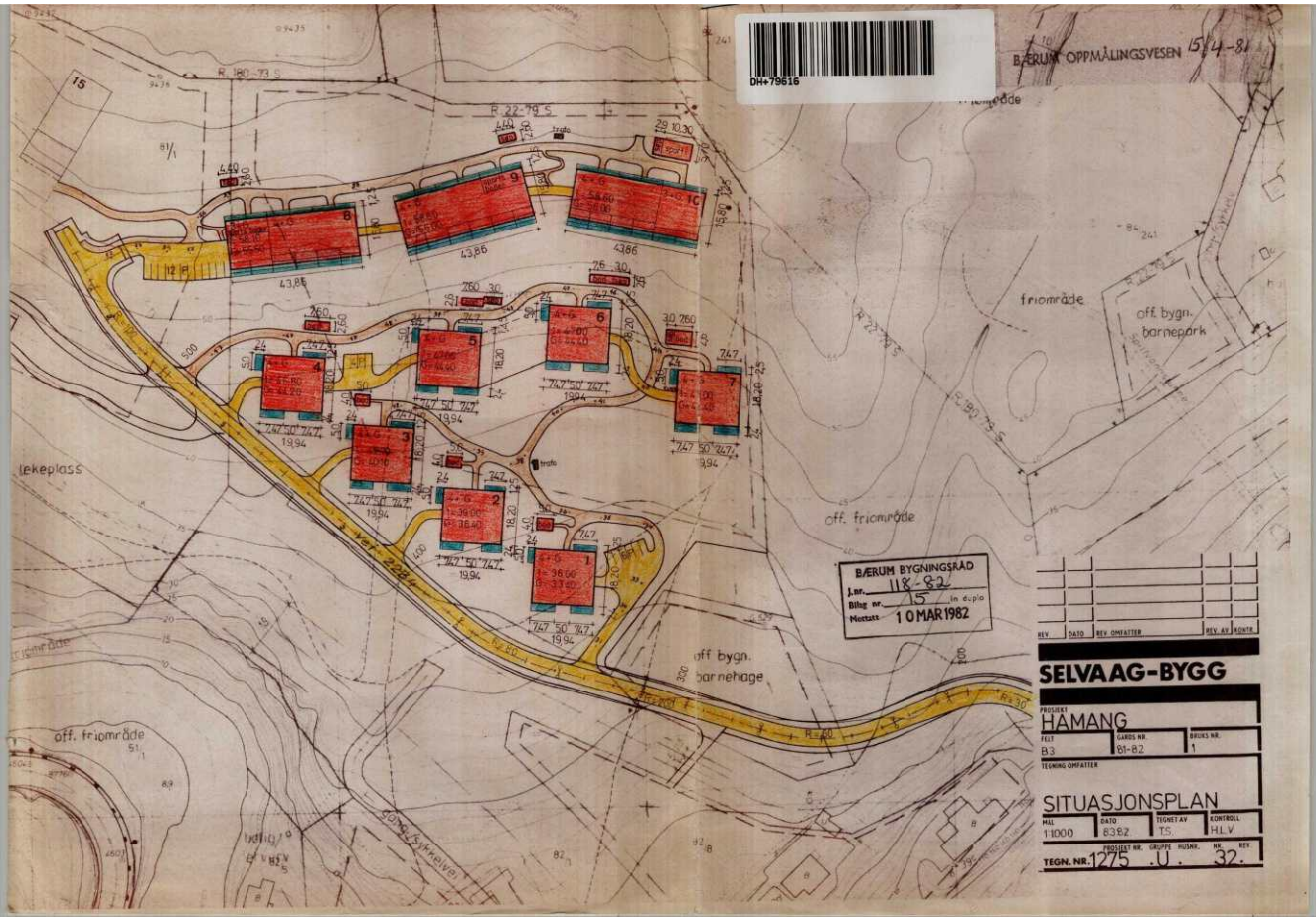
Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

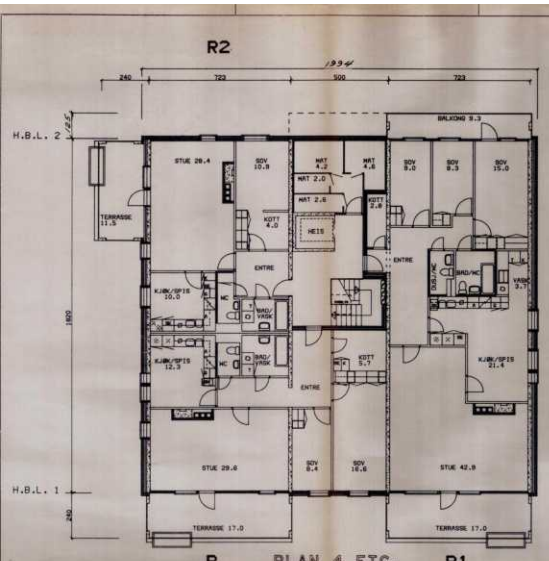
Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

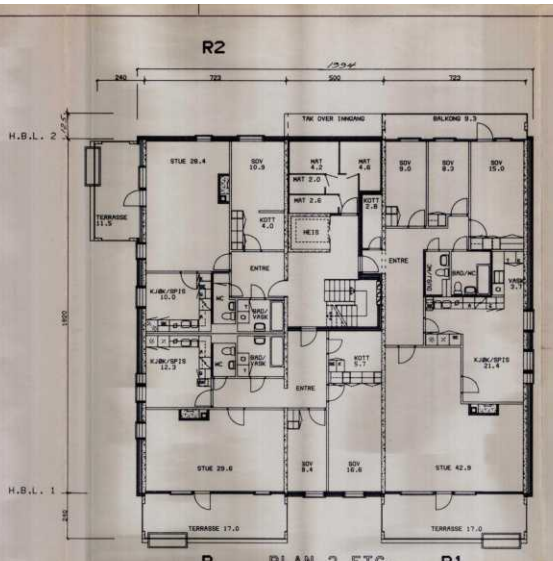
Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

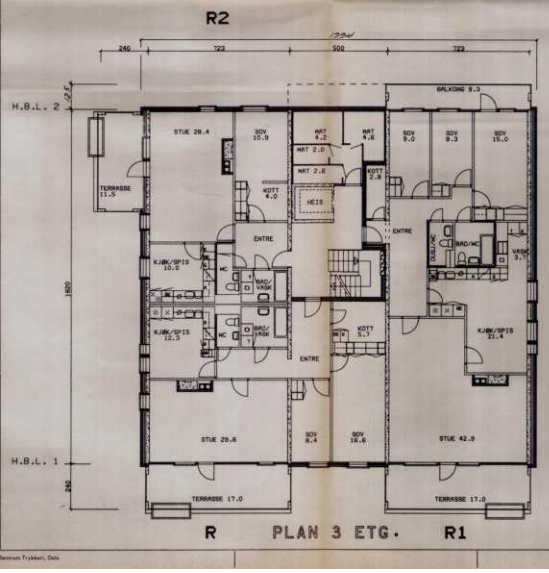
Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

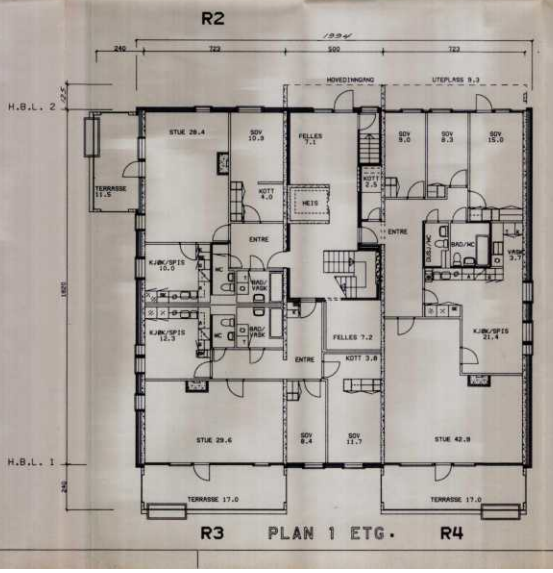
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.


BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN 15/4-81
R 180-73 S
R 22-79 S
15
81/1
friområde
off bygn.
barnepark
off. friområde
lekeplass
off bygn.
barnehage
off. friområde
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 118-82
Bilag nr. 15 in duplo
Mottatt 10 MAR 1982
SELVA AG-BYGG
PROSJEKT
HAMANG
FELT B3
GARDS NR. 61-82
BRUKS NR. 1
TEGNING OMFATTER
SITUASJONSPLAN
MÅL 1:1000
DATO 8382
TEGNET AV TS
KONTROLL HLV
TEGN. NR. 1275 .U. 32.









BÆRUM BYGNINGSRÅD
Gnr. 122 - 82
Bnr. 3
Festen 16 FEB 1982

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 11/3-82
ARK. NR. 324

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HAMANG

FELT: B3 | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

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

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15-12-82	E.B.	

TEGN. NR. 1275 A 5 2 .

Sentrum Trykkeri, Oslo

Hamangskogen 77

Nabolaget Hamang - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi.. 192 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	10 min 0.9 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamang Linje 203, 204	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km
Avløs Linje 2, 3, 5	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 95 barn	8 min 0.7 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	9 min 0.7 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Sandvika	11 min
Meny Sandvika Storsenter	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	13 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	7 min
Sandvika Vinmonopol	14 min

SPORT

Evje skole	10 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	15 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min
Mizuchi kampsport	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

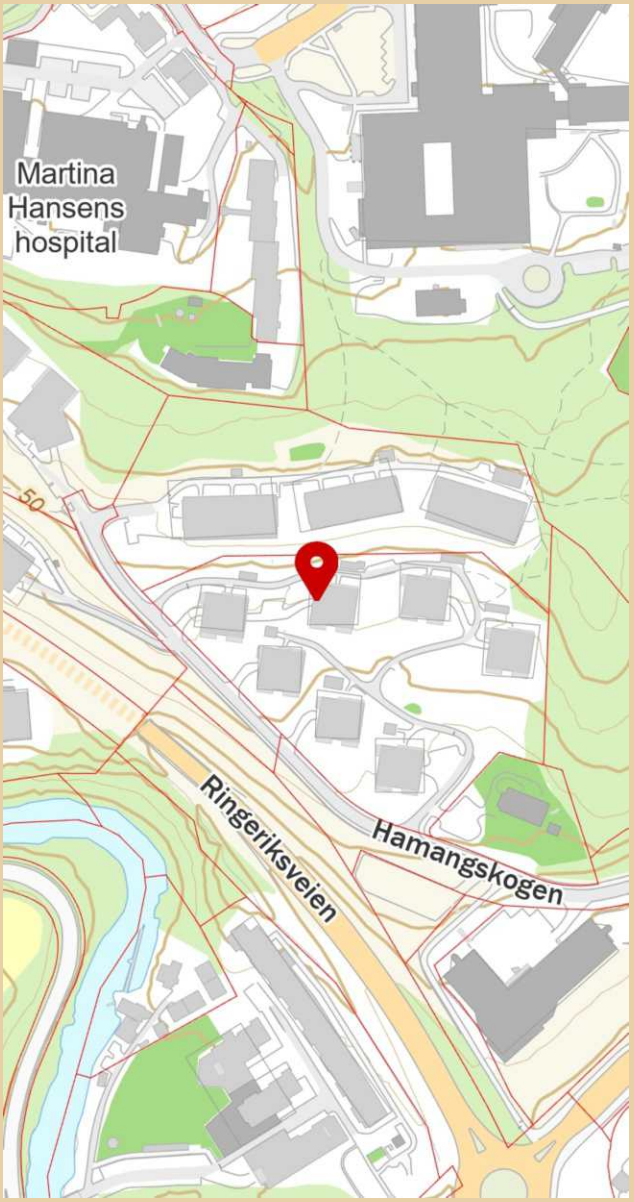
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hamangskogen 77, 1338 Sandvika
Gnr. 81, Bnr. 48, Snr. 49, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260194

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian L. Eriksen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848
E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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