PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANGSKOGEN 95

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hamangskogen 95 , 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 81, bnr. 47, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1960 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LM9018

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** 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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 1984. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang, 3 soverom, kjøkken, 2 bad, bod og stue. Ekstern bod på balkong og i felles bodrekke.

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

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

Det nevnes spesielt:
-Begge bad har ukjent alder og løsninger- Det er påpekt avvik ved begge bad som bør utbedres. Ved utbedring må det forventes rehabilitering av badene i sin helhet.
-Det foreligger lite informasjon/dokumentasjon på boligen elektriske anlegg. Full kontroll av kvalifisert elektrofaglig person anbefales.

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: 1984

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm. Produsert i 1983.

Brannklassifisert (B30)) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Sørvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stuen.
Nordvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Malt strie, panel, malt betong, fliser og glatte malte overflater.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller i betong.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert garderobeskap.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.
Det er montert portelefon.

VÅTROM Gå til side

Bad lite:
Bad med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger med fliser. Tak med malt betong.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Det er ikke godkjent sluk i rommet kun hjelpesluk/avløp. Ukjent membranløsning.
Badet er innredet med dusjdører i glass, toalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget.

Bad stort:
Bad med ukjent alder, det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluk og rør fra byggeår.)

Vegger med fliser. Tak med malt betong.
Gulv med fliser, det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast fra byggeår. Det er en form for eldre tettemasse i sluket, ukjent type.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er kun naturlig ventilering av rommet til naborom som har mekanisk avtrekk. Spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i laminat.
Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Oppvaskmaskin og komfyr er plassert i nisjer i innredningen. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i plast, stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på lite bad. Avløpsrør for øvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner og varmekabler i enkelte gulvflater.

Delvis åpent, noe skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

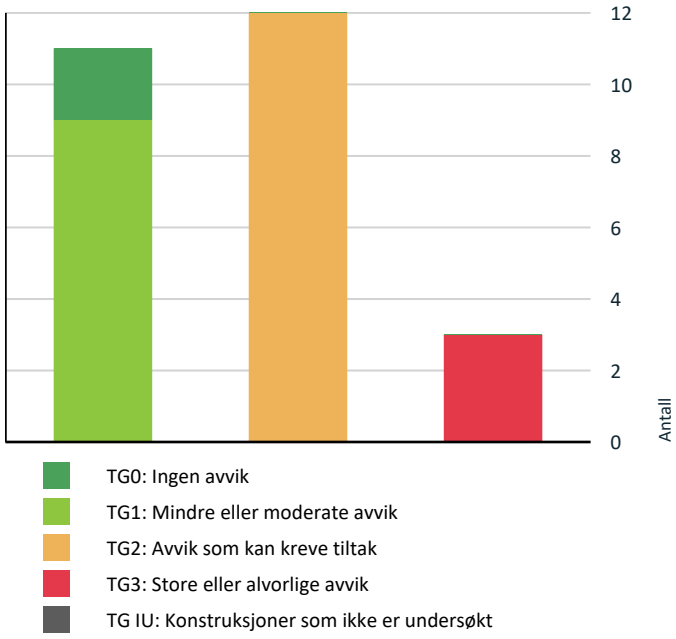
Boligbygg med flere boenheter

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

På byggemeldte tegninger er det 1 bad/vaskerom og 1 toalettrom, det er etablert dusj på toalettrommet. På byggemeldte tegninger er det 2 kott, på befaringen er kottene tatt inn som del av soverom og gang. På byggemeldte tegninger er den en balkong ved kjøkken, på befaringen er dette en større platting. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

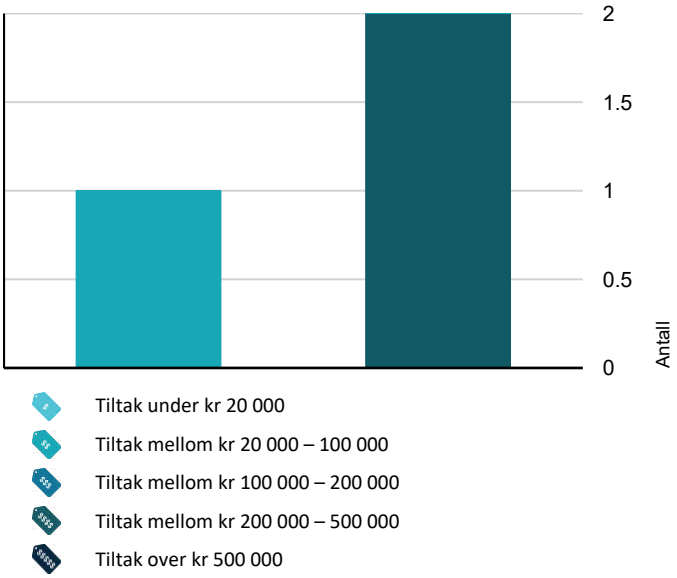
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier kjøpte selv leiligheten i 2023, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad lite > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad lite > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad stort > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad lite > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad lite > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad stort > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad stort > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad stort > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad stort > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

  Dagens krav til utforming av blomsterkasse som rekkverk tilsier at blomsterkassen må være minimum 60 cm høy og 80 cm dyp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger lite informasjon eller dokumentasjon på boligens el-anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1982

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm. Produsert i 1983.

Vurdering av avvik:

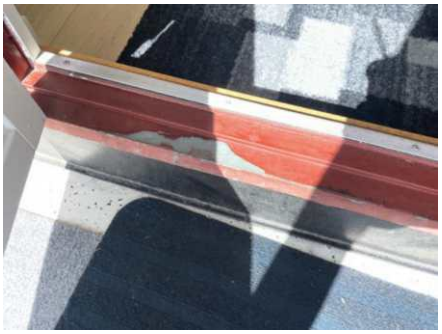
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i form av maling som flasser av i innvendig karmverk.
- Bunnbeslag for balkongdøren er avflasset.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Bunnbeslaget bør overflatebehandles eller skiftes for å hindre korrosjon og forringelse.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Symptom på innvendig kondensering.



Avflasset bunnbeslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30)) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk som blomsterkasse ca 58 cm høyde og 80 cm dybde.
Det er montert bod, markise og belysning tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav til utforming av blomsterkasse som rekkverk tilsier at blomsterkassen må være minimum 60 cm høy og 80 cm dyp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



58 cm høyde.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Nordvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.
Det er montert belysning tilknytting til plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Malt strie, panel, malt betong, fliser og glatte malte overflater.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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 og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt planavvvik ca 50 mm i stuen og ca 40 mm på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Vær klar over at dersom dette skal rettes opp ved legging av nye gulv vil det medføre vesentlige kostnader.

Tilstandsrapport



40 mm planavvik.



Ca 50 mm planavvik.



Ca 40 mm planavvik

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i området som varierer fra lav til moderat aktsomhet for radon til høy aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD LITE

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



Bilde av badet.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malt betong.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Gulv i dusjen ligger høyere enn gulv forøvrig og ved lekkasjer utenfor dusjsonen vil ikke vann nå sluket før det renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres riktig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at vann ved lekkasje ledes til sluket og ikke ut av rommet.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusjen, kant og høydeforskjell.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke godkjent sluk i rommet kun hjelpesluk/avløp. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke eget sluk i rommet og ingen form for synlig tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det er krav til sluk og tettesjikt i våtrom. Ved bruk av avløps som sluk er det økt risiko for lekkasjer.

• Det bør etableres godkjent sluk og dokumentert vanntett sjikt/membran i rommet.
Konsekvensen av manglende sluk og ukjent eller manglende membranløsning er økt risiko for vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid. Dersom sluk og tettesjikt skal skiftes vil dette innebære rehabilitering av rommet i sin helhet og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avløps som sluk.



Ikke tettesjikt på gjennomføringer.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjdører i glass, toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

• Dusjdører er for korte for nisjen og det blir glippe mellom dørene.

Konsekvens/tiltak

• Dusjdørene bør byttes ut slik at de dekker hele nisjen.
Konsekvensen av glippe mellom dørene er økt risiko for vannsøl på gulvet, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Dusjdører med glippe.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



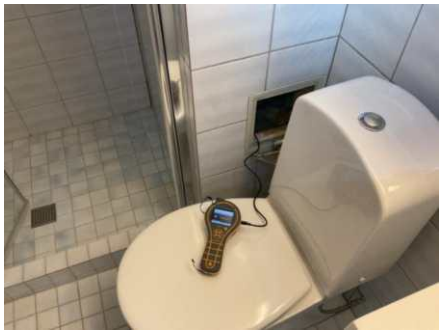
Ikke tilluft.

1.ETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke borret hull i vegg mot våtrom. Det er en luke bak dusjen med tilgang til konstruksjoner.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via luken og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnen av stender mot dusjen.



Fultmåling i skjult konstruksjon mot dusjen.

1.ETASJE > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder, det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluk og rør fra byggeår.)

1.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er observert riss i fuge på utvendig hjørnet og fliser som løsner.

Konsekvens/tiltak

• Riss i fuger/løse fliser holdes under observasjon, utskifting av løse fliser må forventes.

1.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



"bom" i gulvfliser.

1.ETASJE > BAD STORT

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Det er en form for tettemasse i sluket, ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. TG 3 er knyttet til usikkert tettesjikt, kosnader er for rehabilitering av rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Ingen oppkant ved terskel.

1.ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering av rommet til naborom som har mekanisk avtrekk. Spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mekanisk ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk ventilasjon bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, dårlig luftkvalitet og kondens i rommet. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt fare for fuktskader over tid.



Ventil til naborom.

1.ETASJE > BAD STORT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnen av stender mot badekar fra garderobenisje.

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Oppvaskmaskin og komfyr er plassert i nisjer i innredningen. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.



Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedinntak

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Hovedstamme for avløp i plast, stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på lite bad. Avløpsrør for øvrig i plast.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstamme.



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Oppvarming av boligen ved panelovner og varmekabler i enkelte gulvflater.

Tilstandsrapport

⚠ 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, noe skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger lite informasjon eller dokumentasjon på boligens el-anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Strømskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav til utforming av blomsterkasse som rekkverk tilsier at blomsterkassen må være minimum 60 cm høy og 80 cm dyp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger lite informasjon eller dokumentasjon på boligens el-anlegg. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

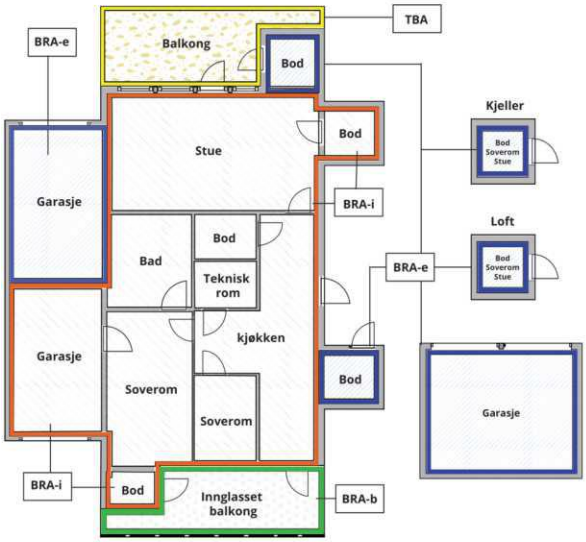
Hva er måleverdig areal?

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	104	2		106	31
SUM	**104**	**2**			**31**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bod, bad lite, soverom 3, bad stort, stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er det 1 bad/vaskerom og 1 toalettrom, det er etablert dusj på toalettrommet. På byggemeldte tegninger er det 2 kott, på befaringen er kottene tatt inn som del av soverom og gang. På byggemeldte tegninger er den en balkong ved kjøkken, på befaringen er dette en større platting. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vurdering av byggemeldt tegninger.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Erik Wilhelm Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	47		47	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hamangskogen 95

Hjemmelshaver
Lund Erik Wilhelm

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.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod på balkongen på ca 2 m2.
Bod i felles bodrekke på ca 2 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	05.08.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum bygningsråd	19.02.1982	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Bygningssjefen.	14.05.1984	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260308
Addresse	Hamangskogen 95		
Postnr.	1338	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Erik Wilhelm Lund		

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?

September 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 2,5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom fagforening

Polise/avtalenr.:

Vet ikke.

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Termostat i stue ble byttet i januar 2025 av fagfolk.

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:

Beskrevet i boligmappen.

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

Beskrivelse:

Ble bygget en terrasse mot nord, høsten 2025.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vellets ansvar

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 06.08.2026

Signert av *Erik Wilhelm Lund*

Initialer selger:
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Hamanglia Boligsameie
HAMANGSKOGEN 95
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 47/47
Type: Sameie
Eiere: Erik Wilhelm Lund, Elisabeth Strøm

Organisasjonsnr: 990 302 049 **Seksjonsnr:** 47

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 163**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 247
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 089
	AVDRAG LÅN	827

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	197 316	Gjeld siste årsoppg.:	202 344
Klient ajourf. lån:	12 684 472	Klient gj. s. årsoppg.:	13 006 855

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907051573, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 24.06.2026: 5 019 273
Andel av saldo: 78 079
Første termin/første avdrag: 02.10.2019 (siste termin 02.12.2044)

Lånenummer: 94907061129, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 184
Saldo per 24.06.2026: 7 665 199
Andel av saldo: 119 238
Første termin/første avdrag: 22.11.2021 (siste termin 22.10.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Jona Ragnarsdottir
Adresse: Hamangskogen 87
Postnr/-sted: 1338 SANDVIKA
E-post: styrethamanglia.bs@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	202 344	Andre inntekter:	16
Annen formue:	3 432	Utgifter:	13 796		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/47 - seksjon:47
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Hamanglia Boligsameie
HAMANGSKOGEN 95
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 47/47
Type: Sameie
Eiere: Erik Wilhelm Lund, Elisabeth Strøm

Organisasjonsnr: 990 302 049

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441850

SAMEIEVEDTEKTER FOR HAMANGLIA BOLIGSAMEIE

Med endringer vedtatt på sameiemøte 15.04.85, 17.04.91, 29.04.92, 09.12.96, 16.04.97, 25.03.98, 28.04.04, 25.09.06, 12.04.07, 15.03.17, 05.04.18, 30.04.20, 17.03.25, 17.03.26

Redaksjonelle justeringer vedtatt av styret 26. februar 2024.

Endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 7. mai 2026.

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 81, bnr. 47 og gnr. 82 bnr. 24 begge i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 29.12.83 delt opp i 68 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra Schliemann & Bugge og A/S Hamang Papirfabrikk, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven).

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Det kan etableres ladepunkt for el-bil på samtlige parkeringsplasser som sameiere disponerer under blokkene. Boligsameiet har installert infrastruktur, men den enkelte sameier må selv bekoste ladepunkt til sin parkeringsplass.

Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes. Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før installering.

Strømforbruk til lading av el-bil vil bli fakturert direkte til sameier. Det vil være automatisk avlesning og elektronisk fakturering.

Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybrid bil fra sameiets ordinære strømuttak eller fra motorvarmeruttak på parkeringsplassene.

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

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mener utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt og oppdatert e-postadresse. For de som ikke har oppgitt e-postadresse til styret vil kommunikasjon skje per post.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Det gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser m.m.

§ 7 Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

a. Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c. Forvalte garasjeanleggene.

§ 8 Fellesutgifter

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

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Til dekning av felleskostnadene betaler seksjonseierne et månedlig à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til

disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

Eiere av elbil må inngå en avtale med styret for lading av denne i garasjeanlegget. Avtalen skal regulere hvilken bil det gjelder, sameiets ansvar og oppsigelsesfrister. Lading kan kun skje med sertifisert utstyr.

§9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfeller også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på egenbetaling dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

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

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

Ved utleie er styrets kommunikasjon begrenset til seksjonseier. Det er seksjonseiers ansvar å videreformidle informasjon gitt av styret til leietaker av sin seksjon.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves tvangssolgt, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Årsmøte

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Årsmøte ledes av styrets leder eller av den som årsmøtet utpeker.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin epost-adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav innen fristen styret har satt. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet og forslag til vedtak være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskapet på mindre enn 5 % 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 felleskap på mer enn 5 % 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 at samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg **enig.**

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameiet
6. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 14 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år og kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

En seksjonseier bør motta valg til styret med mindre vedkommende har innehatt slikt verv i løpet av de siste fem år.

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

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

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

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsføreren, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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

§ 16 Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon til svarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

§ 17 Tvister

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

§ 18 Vedtektsendring

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

§ 19 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Gjeldende husordensregler

Husordensregler - vedtatt på årsmøte 05.04.2018

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som "husordens"-bestemmelsene.

I. ALMINNELIG ORDENSREGLER

Bortsett fra barnevogner, hjelpemidler for folk med nedsatt funksjonsevne og trehjulssykler skal andre gjenstander ikke hensettes i oppgangene.
HUSK: Avfall pakkes forsvarlig inn og legges i riktig container. Alt annet avfall: møbler, bygningsrester o.l. må beboerne selv fjerne.

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en riktig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass samt på de øvrige fellesanlegg.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Ytterdører skal holdes låst hele døgnet

Lufting av sengetøy, tepper etc. på balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.

Oppskyting av raketter fra terrassene er forbudt.

II. BRUK AV BOLIGEN

Boligen og terrasser/balkonger må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.
Støy og bruk av musikkanlegg må ikke skje i tidsrommet 23.00-07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme etter kl. 18.00 lørdag kveld. Søndag- og helligdager bør støyende arbeid ikke forekomme jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges.

III. PARKERING - KJØRING

Barn skal ikke oppholde seg i garasjen. Alle beboerne som har bil skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Utvendig parkering er forbeholdt besøkende.

Det må ikke parkeres ved søppelhåndteringsanlegget. Overtredelse her kan medføre borttauing i henhold til skilting. Dette gjelder også beboere.
Garasjen blir vasket to ganger pr år og beboerne må flytte bilene sine etter anvisning når dette skal skje. Oppslag settes opp i gangene.

Parkering foran husene er ikke tillatt, ref. Innkjøring forbudt skilt.

Uregistrerte biler kan settes på bileierens egen garasjeplass, de tillates ikke hensatt på gjesteparkering.
Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjen.

IV. HUSDYRHOLD
Husdyrhold er tillatt i boligsameiet, men:
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere, bruk hundepose
- Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer og forstyrrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret måtte vurdere husdyrholdet.

V. ENDRING AV REGLENE
Endring av husordensreglene skjer ved 2/3 flertall på sameiemøtet.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

Hamanglia 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 Hamanglia 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

Hamanglia Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hamanglia Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamanglia Boligsameie

Tid: tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00
Sted: Sandvika VGS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Mohammad Naveed v/ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Mohammad Naveed v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. 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 får kr 110.000 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 Hamanglia Boligsameie. Hamanglia 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.

Hamanglia 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.

5.2 Fjerning av vedtektenes §3 pkt. 3 Påtegning av skjøtet

Bakgrunn for fjerning av vedtektenes §3 pkt.3:

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §3 pkt.3: "Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet" i forbindelse med overdragelse av seksjon.

Godkjennelse av eierskifte skjer allerede gjennom styrets behandling og vedtak, og ytterligere formalisering i form av påtegning av skjøtet bidrar kun til økt arbeidsbelastning og risiko for forsinkelser. Fjerning av setningen vil forenkle prosessen, og effektivisere styrets arbeid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at vedtektenes §3 pkt. 3 fjernes.

5.3 Forslag om innføring av betalingsordning for bruk av gjesteparkeringsplasser.

Viser til vedlegg "Forslag om innføring av betalingsordning for bruk av gjesteparkeringsplasser" i innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet vedtar en parkeringsordning for gjester og betaling for seksjonseieres bil nr. 2. Styret bes innhente tilbud fra relevante parkeringsvaktselskaper for å administrere og håndheve den nye ordningen og beslutter om valg av leverandør. Styret skal sørge for at alle beboere i sameiet får tydelig informasjon om endringen i parkeringsordningen, inkludert tidspunkt for innføring, betalingsløsning, prisøkning og eventuelle andre praktiske forhold knyttet til bruk av gjesteparkeringsplassene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jona Ragnarsdottir
Styremedlem, Knut Robbestad
Styremedlem, Hallvard Koren
Styremedlem, Kirsten Fuglseth
Styremedlem, Bjørn Hauge Sigurdsøn
Varamedlem, Joachim Finanger Foss
Varamedlem, Tore Gramnæs Jacobsen

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Jona Ragnarsdottir, nr. 87 gjenvelges som styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges fire styremedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Kirsten Fuglseth, nr. 95 gjenvelges som styremedlem for 1 år.

Hallvard Koren, nr. 91 gjenvelges som styremedlem for 1 år.

(gjenvalg) Knut Robbestad, nr. 95 gjenvelges som styremedlem for 1 år.

Vonnie Wallace Dahl, nr. 99 velges som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Et varamedlem skal velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Anders Taxt, nr. 89 velges som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Se styrets forslag til valgkomite.

Forslag til vedtak: Odd Hamnes, nr. 93 gjenvelges som medlem til valgkomiteen.

Britt Skaare Botner, nr. 89 gjenvelges som medlem til valgkomiteen.

Eva Helene Bergsmark, nr. 87 velges som medlem til valgkomiteen.

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

Med vennlig hilsen
Hamanglia Boligsameie
Styret

Hamanglia Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jona Ragnarsdottir, Hamangskogen 87
Styremedlem, Knut Robbestad, Hamangskogen 95
Styremedlem, Hallvard Koren, Hamangskogen 91
Styremedlem, Kirsten Fuglseth, Hamangskogen 95
Styremedlem, Bjørn Hauge Sigurdsøn, Hamangskogen 95
Varamedlem, Joachim Finanger Foss, Hamangskogen 85
Varamedlem, Tore Gramnæs Jacobsen, Hamangskogen 93

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 68 seksjoner. Selskapets navn er Hamanglia Boligsameie med org.nr.: 990302049 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441850

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 som skyldes utette 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.

Hamanglia Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret følger jevnlig opp alle pålagte HMS-oppgaver, blant annet knyttet til lekeplassen. Branntilsyn er også en del av dette. Alle pålagte HMS-oppgaver er gjennomgått i møte med ABBL.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1.508.662.-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styremøter og styrets arbeid

Sameiets årsmøte for 2025 ble avholdt 17. mars på Sandvika videregående skole. Det er siden årsmøtet avholdt 7 styremøter hvor 28 saker er blitt behandlet. Styret har i perioden også hatt løpende kontakt på e-post, telefon og sms, og det er svart ut spørsmål og saker fra beboerne.

Styret opprettet for noen år siden en lukket facebookside. Fra styrets side benyttes kanalen til oppslag om dugnader, mistet og funnet og andre korte beskjeder. Av hensyn til en forsvarlig saksbehandling, og for ikke å gå glipp av noe, ber styret om at alle henvendelser som ønskes besvart, blir sendt på e-post til styrethamanglia.bs@gmail.com.

Sameiet har en pågående skadesak knyttet til taklekkasje

Styremedlemmene har i perioden fulgt opp blant annet disse oppgavene. Listen er ikke uttømmende):

- Vedlikehold av hjemmesiden
- Utskifting av ringeklokkeskilt
- Bestilling av nøkler
- Oppfølging av nye beboere mht. el-lading
- Spørsmål knyttet til TV/bredbåndavtalen
- Sjekk av takluker
- Skiftning av lyspærer
- Skifting av brannvarslere til seriekoblede varslere i oppgangene
- Skiftning av batterier i brannvarslere i oppgangene
- Oppfølging av brannvernsrapporten
- Stenging/åpning av utevann
- Skiftning av vifterem til avløpsvifte på taket
- Spørsmål om skyvedører og vindusutskiftning
- Reparasjon av mindre skader/sikringer som går osv
- Oppfølging av søppelanlegget (ting som hensettes, bestilling av ekstra tømming o.l.)
- Ureglementert lagring i garasjer
- Oppfølging mot leietakere
- Leilighetsoverdragelser
- Forberedelse til dugnader

Branntilsyn

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som tilbyr gjennomgang i alle leiligheter med sjekk av brannvernutstyr. Styret forventer at alle benytter dette da det både er et godt

tilbud, og en trygghet for fellesskapet at alle har gode varslingsapparater og et aktivt forhold til brannsikkerhet. I år ble 56 boenhet sjekket.

Dessverre viser rapporten at det er mange boenheter som ikke holder dagens krav til brannvernforebygging. 17 leiligheter manglet røykvarsler i ett eller flere rom og 16 leiligheter hadde ikke tilstrekkelig/godkjent slokkeutstyr. Det var også noen steder hvor brannlukene på balkongene i 4.etg var blokkert. Dette er luker som skal benyttes dersom man må evakuere til en annen leilighet/oppgang via balkongene. Totalt var det 24 boenheter som ikke tilfredsstilte kravene. Styret ber alle som ikke har godkjent utstyr om å bytte ut/anskaffe seg det. Styret ber også om at alle holder brannlukene på balkongene frie slik at de er reelle rømningsveier. I en krisesituasjon er det liten tid til å begynne å rydde.

Branntilsynet inkluderer også garasjen og fellesområdene. Styret minner om at det ikke skal oppbevares noe på biloppstillingsplassen annet enn bil. Det er ikke anledning til å ha hengere stående over tid, heller ikke på egen plass.

El-lading i garasjen

Sameiet har avtale med Current om drifting av ladeanlegget av el-biler i garasjen. Styrets erfaring er at dette fungerer tilfredsstillende.

Dugnader

Det ble avholdt to dugnader; 8.mai og 16./18. oktober. Det var godt oppmøte på begge dugnadene. Det ble som vanlig ryddet kraftig i skogen og i bed og skråninger, og gjort mye godt arbeid.

Vedlikehold de siste årene og utførte arbeider i 2025

En bygningsmasse som vår krever kontinuerlig vedlikehold og oppgradering. Noen av tiltakene vil ha en hyppigere syklus enn andre. Siden 2015 er følgende prosjekter gjennomført:

2015 Oppganger, gulvbelegg og oppgradering.

2016 Rens ventilasjon og rør.

Maling/reparasjon utvendig.

2017 Oppgradering av el-anlegget i fellesområdene.

Nytt avfallsanlegg.

2018 Nye ytterdører, inkl. elektriske dørpumper.

Utskifting av varmtvannsberedere.

Trefelling.

2019 Utskifting av tak.

2020 Tilrettelegging for el-bil i garasjene.

Radonmåling i sameiet.

2021 Betongvedlikehold.

2022 Betongarbeid i garasjen og betonggulv på verandaer/balkonger.

Fullført oppgradering uteområde (kantstein blomsterbed utenfor 89-93.

Gjerdet ved gangstien/parkeringsplassen.

Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrørsystem.

Bodtak skiftet.

2023 Ny løsning for garasjeportåpner.

Bytte av takluker.

2024 Bytte av låssystem.

2025 Låsene i sykkelbodene er skiftet ut. Ellers løpende og nødvendig vedlikehold.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Arbeidet med etterisolering yttervegger, bytte vinduer og verandadører er igangsatt.

Etter innføringen av Norgespris har styret vurderer at dette er det tiltaket fra energianalyserapporten fra Energihuset som vil gi størst effekt.

Ved innføring av nytt låssystem ble det avdekket at det elektriske anlegget knyttet til callinganlegget og dørpumpene bør utbedres.

Varmekabler gangsti til garasjen ved nr. 99 og reparere ved 87.

Kommende 5-års periode

- Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrørsystem.
- Beising av byggene.
- Seriekobling av røykvarslere i oppgangene.

Styret i Hamanglia Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2026

Resultatregnskap Hamanglia Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 976 190	3 939 754	5 070 400	4 753 840
Annen driftsinntekt	2	60 632	54 643	0	57 000
Sum inntekter		5 036 822	3 994 397	5 070 400	4 810 840
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 510	125 510	125 510	125 510
Kostnad lokaler	4	1 591 838	1 446 623	1 600 000	1 715 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	7 103	5 193	0	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	-79 633	577 696	200 000	397 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	0	401 707	0	0
Annen driftskostnad	8	997 136	1 110 817	939 300	1 035 500
Sum kostnader		2 641 954	3 667 546	2 864 810	3 281 010
Resultat før finansielle poster		2 394 868	326 851	2 205 590	1 529 830
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	1 058	6 896	0	0
Finanskostnad	10	887 264	989 640	902 778	838 572
Sum finansielle poster		-886 206	-982 744	-902 778	-838 572
Årsresultat		1 508 662	-655 893	1 302 812	691 258

Balanse Hamanglia Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 887	0
Andre fordringer	11	41 659	40 424
Sum fordringer		47 546	40 424
Bankinnskudd, kasse o.l	12	354 107	231 367
Sum omløpsmidler		401 653	271 791
Sum eiendeler		401 953	272 091

Balanse Hamanglia Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-12 826 246	-14 334 908
Sum egenkapital		-12 826 246	-14 334 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	13 006 856	13 640 166
Sum langsiktig gjeld		13 006 856	13 640 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 969	499 404
Forskudd innbetalinger		31 029	16 168
Annen kortsiktig gjeld	16	40 345	451 261
Sum kortsiktig gjeld		221 343	966 833
Sum gjeld		13 228 199	14 606 999
Sum egenkapital og gjeld		401 953	272 091

Hamanglia Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jona Ragnarsdottir Styreleder	Bjørn Hauge Sigurdsøn Styremedlem	Kirsten Fuglseth Styremedlem
Knut Robbestad Styremedlem	Hallvard Koren 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	3 045 906	2 559 802	3 090 400	3 271 507
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	400 032	0	400 000	0
Avdrag ordinære lån	630 024	680 052	680 000	637 333
Renter ordinære lån	900 228	699 900	900 000	845 000
Sum	**4 976 190**	**3 939 754**	**5 070 400**	**4 753 840**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	53 732	54 643	0	50 000
Bidrag til dugnad	6 900	0	0	7 000
Sum	**60 632**	**54 643**	**0**	**57 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**125 510**	**125 510**	**125 510**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	705 012	584 776	675 000	725 000
Vaktmestertjenester	237 582	192 533	195 000	195 000
Lys, varme, energi	382 896	422 566	450 000	450 000
Renhold	122 259	125 369	130 000	125 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	100 345	78 288	130 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	43 743	43 092	20 000	120 000
Sum	**1 591 838**	**1 446 623**	**1 600 000**	**1 715 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	2 653	0	0	3 000
Driftsmateriale	4 450	1 441	0	5 000
Datautstyr (hardware)	0	3 752	0	0
Sum	**7 103**	**5 193**	**0**	**8 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-79 633	496 865	200 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	46 813	0	65 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	34 018	0	20 000
Forsikringsskadesaker	0	0	0	12 000
Sum	**-79 633**	**577 696**	**200 000**	**397 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppganger	0	401 707	0	0
Sum	0	401 707	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	151 128	142 743	147 000	157 000
Honorar for juridisk bistand	28 777	0	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	8 588	241 068	50 000	50 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 200	4 971	6 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	471 823	415 423	420 000	482 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	3 000	0
Kontingenter	6 800	6 800	6 800	9 000
Gave, blomster	0	0	2 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	302 474	272 396	296 000	310 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 048	0	0	9 000
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	8 177	3 000	3 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	7 620	4 915	5 000	5 000
Sum	**997 136**	**1 110 817**	**939 300**	**1 035 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	547	438	0	0
Renter plasseringskonto	510	6 458	0	0
Sum	**1 058**	**6 896**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	887 264	989 640	902 778	838 572
Sum	**887 264**	**989 640**	**902 778**	**838 572**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1 498	0
Periodisering kostnader	40 161	0
Erstatningsmessige skader	0	40 424
Sum	**41 659**	**40 424**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	347 588	225 098
Sparekonto Boligbanken	6 519	6 269
Sum	**354 107**	**231 367**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-14 334 908	-13 679 015
Fra årets resultat	1 508 662	-655 893
Sum annen egenkapital	-12 826 246	-14 334 908
Sum egenkapital	-12 826 246	-14 334 908

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift. Sameiet har har likviditetsutfordringer, og styret vil i 2025 se på alternative tiltak for å sikre forsvarlig drift iht. eierseksjonsloven.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	5 091 655	5 223 512
Gjeldsbrevlån	7 915 201	8 416 654
Sum	**13 006 856**	**13 640 166**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Diverse
Lånenummer:	**94907061129**	**94907051573**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	6.35 %	6.35 %
Beregnet innfridd:	22.10.2041	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	6 015 000
Lånesaldo 01.01:	8 416 654	5 223 512
Avdrag i perioden:	501 453	131 857
Lånesaldo 31.12:	**7 915 201**	**5 091 655**
Saldo 5 år frem i tid:	5 415 647	4 266 487

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907051573	9	79 205	712 845
	18	76 550	1 377 900
	9	74 927	674 343
	18	74 190	1 335 420
	14	70 797	991 158
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061129	9	123 127	1 108 143
	18	119 000	2 142 000
	9	116 478	1 048 302
	18	115 331	2 075 958
	14	110 058	1 540 812

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	40 345	44 424
Annen kortsiktig gjeld	0	370 917
Avsetning	0	35 920
Sum	**40 345**	**451 261**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	-695 042	673 701
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 508 662	-655 893
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-631 861	-623 040
Årets endring disponible midler	876 801	-1 278 933
Disponible midler UB	180 310	-695 042

Resultat og balanse med noter for Hamanglia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamanglia Boligsameie

Styreleder	Jona Ragnarsdottir (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Bjørn Hauge Sigurdsøn (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Hallvard Koren (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Knut Robbestad (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Kirsten Fuglseth (sign.)	04.03.2026

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 Hamanglia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamanglia 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.

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

© 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

Penneo document key: XSVS4-HUUIR-P9XXV-R990J-SWIW8-KH4SK

KPMG

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: XSVS4-HUUIR-P9XXV-R990J-SWIW8-KH4SK

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
2026-03-06 15:31:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XSVS4-HUUIR-P9XXV-R990J-SWIW8-KH4SK

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.

FORSLAG OM INNFØRING AV EN BETALINGSORDNING FOR BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER.

Styret foreslår at det innføres en betalingsordning for bruk av gjesteparkeringsplasser.

Ut over garasjeplassene som hører under de enkelte leilighetene, er det til sammen 27 garasjeplasser som er betegnet som gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er fordelt på 16 plasser inne i garasjeanlegget, og 8 utenfor garasjeporten. 3 av plassen inne er benyttet til å lage 6 MC-parkeringer.

Plassene benyttes av besøkende samtidig som det er langvarig praksis for at gjesteplassene inne også kan brukes til parkering av seksjonseieres bil nr. 2.

Erfaringene med den nåværende bruken av gjesteparkeringen

Vi ser ofte at plassene ute blant annet brukes av folk som skal til sykehuset og heller parkerer ulovlig hos oss framfor å betale for parkeringen på sykehuset. Videre brukes også uteplasser til parkering av seksjonseieres egne biler framfor å parkere inne. Styret har i sine skriv gitt beskjed om at dette ikke skal skje. Det må også være mulighet for håndverkere, sykepleiere og hjemmehjelp å parkere på uteplassene.

Når det gjelder parkeringen inne står det til tider i overkant mange biler der. Dette kan bety en knapphet på disponible plasser til bruk for gjester.

Vi ser videre eksempler på at det står parkert biler både ute og inne som ikke er i bruk. Gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes til oppbevaring av slike biler.

Nærmere om forslaget

Vi ser at det er behov for å regulere parkeringen, og foreslår at seksjonseiere som bruker gjesteparkeringen inne til å parkere en bil nr. 2, betaler for denne adgangen. For å sikre likebehandling må det også betales en forholdsvis redusert rate for MC-parkering . En ordning som foreslått betyr ikke leie, men bare en adgang til å parkere så sant det er plass. Da blir det likt for alle, og alle ledige plasser kan benyttes til enhver tid. Utleie av bestemte parkeringsplasser på fellesareal ville fort kunne virke urimelig i tilfelle et tilbud om et begrenset antall plasser ikke ble nok til å dekke etterspørselen. I vedtektene § 13 nest siste ledd heter det: "Årsmøtet ... kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.»

Nærmere grunner til forslaget:

1. Parkeringsplassene utgjør en stor formuesverdi. Det er mest rettferdig at et lite mindretall av seksjonseierne som har flere biler betaler for bruken til fellesskapet.
2. En betalingsordning vil sannsynligvis redusere seksjonseiernes egen etterspørsel etter plassene, og gi flere ledige plasser til bruk for gjester. Hvis det over tid viser seg at etterspørselen etter plasser for en bil nr. 2 er for stor i forhold til behovet for

plasser til gjester, kan fastsetting av pris brukes som et middel for å finne en passe balanse mellom bruken av plasser til bil nr. 2 og plass til gjester.

3. For å håndheve ordningen ønsker styre å inngå en avtale med et parkeringsselskap. Dette påfører sameiet en kostnad. Styret forventer at kostnaden med kontroll og administrasjon dekkes inn gjennom betalingen for parkering.

Utfra dagens situasjon mener styret det er grunn til å tro at tilgjengeligheten er så vidt god at en slik ordning vil kunne fungere.

Forslag til gjennomføring

Fast bil: Reguleringen av parkering skal gi beboere mulighet til å registrere ett kjøretøy som fast til sin eierseksjon med parkeringsplass.

Bil nr. 2: De som ønsker å kunne parkere en bil nr. 2 på en gjesteparkeringsplass inne kan registrere én bil for dette. Det vil ikke være anledning til å flere biler enn det. Seksjonseier vil bli belastet et månedlig gebyr. Dette gir seksjonseieren rett til å parkere på gjesteparkeringen inne under forutsetning av at det er ledig plass.

Avtale inngås fra dato og gjelder for ett år av gangen. Betaling innen fristen for tilsendt giro gjelder som avtale.

Gjester: Gjester skal registrere seg i en app. Maks parkeringstid pr gang er 20 timer. Bilen kan ikke være registrert på seksjonseier/beboer i seksjonen.

Korte besøk: For å ivareta bud, leverandører, taxi, helsepersonell eller lignende skal det være en karensperiode på 45 minutter der kjøretøyet ikke må registrere seg som gjest.

Forslag til prisnivå

Bil nr. 2: En månedlig avgift på. 500.-

Motorsykkel: En månedlig avgift på. 150.-

Ulovlig parkering

Parkering av biler utover 45 minutter som ikke er registrert i appen vil bli fakturert et gebyr utstedt av parkeringsselskap.

Vedtak

Årsmøtet i sameiet vedtar en parkeringsordning for gjester og betaling for seksjonseieres bil nr. 2. Styret bes innhente tilbud fra relevante parkeringsvaktselskaper for å administrere og håndheve den nye ordningen og beslutter om valg av leverandør.

Styret skal sørge for at alle beboere i sameiet får tydelig informasjon om endringen i parkeringsordningen, inkludert tidspunkt for innføring, betalingsløsning, prisøkning og eventuelle andre praktiske forhold knyttet til bruk av gjesteparkeringsplassene.

Valg av styre i Hamanglia boligsameie, 2026

Bjørn Hauge Sigurdsøn, nr. 95, har frasagt seg gjenvalg. Varamedlemmer Joachim Finanger Foss, nr. 85 og Tore Gramnæs Jacobsen, nr. 93 har frasagt seg gjenvalg. Det skal dermed velges ett nytt styremedlem og to nye varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:

Jona Ragnarsdottir, nr. 87 (gjenvalg)

Styremedlemmer:

Kirsten Fuglseth, nr. 95 (gjenvalg)

Hallvard Koren, nr. 91 (gjenvalg)

Knut Robbestad, nr. 95 (gjenvalg)

Vonnie Wallace Dahl, nr. 99 (ny).

Varamedlemmer:

Anders Taxt, nr. 89 (ny)

[Forslag til nytt varamedlem fremlegges på årsmøtet.]

Valgkomiteen v/Odd Hamnes og Elisabet Landsend

Valg av valgkomite i Hamanglia boligsameie, 2026

Elisabet Landsend, nr. 99, har frasagt seg gjenvalg. Odd Hamnes, nr. 93, har bekreftet gjenvalg. Det skal dermed velges to nye medlemmer til valgkomiteen.

Styrets innstilling:

Odd Hamnes, nr. 93 (gjenvalg)

Britt Skaare Botner, nr. 89 (ny)

Eva Helene Bergsmark, nr. 87 (ny).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamanglia Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Sandvika VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 26 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Elisabet Landsend

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

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 110.000,- 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 velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamanglia Boligsameie. Hamanglia 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.

Hamanglia 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.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Fjerning av vedtektenes §3 pkt. 3 Påtegning av skjøtet

Bakgrunn for fjerning av vedtektenes §3 pkt.3:

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §3 pkt.3: "Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet" i forbindelse med overdragelse av seksjon.

Godkjennelse av eierskifte skjer allerede gjennom styrets behandling og vedtak, og ytterligere formalisering i form av påtegning av skjøtet bidrar kun til økt arbeidsbelastning og risiko for forsinkelser. Fjerning av setningen vil forenkle prosessen, og effektivisere styrets arbeid.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner at vedtektenes §3 pkt. 3 fjernes.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag om innføring av betalingsordning for bruk av gjesteparkeringsplasser.

Viser til vedlegg "Forslag om innføring av betalingsordning for bruk av gjesteparkeringsplasser" i innkallingen.

Vedtak:
Årsmøtet i sameiet vedtar en parkeringsordning for gjester og betaling for seksjonseieres bil nr. 2. Styret bes innhente tilbud fra relevante parkeringsvaktselskaper for å

administrere og håndheve den nye ordningen og beslutter om valg av leverandør. Styret skal sørge for at alle beboere i sameiet får tydelig informasjon om endringen i parkeringsordningen, inkludert tidspunkt for innføring, betalingsløsning, prisøkning og eventuelle andre praktiske forhold knyttet til bruk av gjesteparkeringsplassene.

Forslaget fra styret ble nedstemt, 5 stemmer for.

Det kom to benkeforslag fra årsmøtet:

Forslag 1 kom fra Tor Helge Lyngstøl:
Årsmøtet i sameiet vedtar en parkeringsordning for gjester og betaling for seksjonseieres bil nr. 2. Styret bes innhente tilbud fra relevante parkeringsvaktselskaper for å administrere og håndheve den nye ordningen og beslutter eventuelt valg av leverandør. Styret skal sørge for at alle beboere i sameiet får tydelig informasjon om endringen i parkeringsordningen, inkludert tidspunkt for innføring, praktiske gjennomføring.

Forslag 2 kom fra Anita Utsi:
Årsmøtet i sameiet vedtar en parkeringsordning for gjester og betaling for seksjonseieres bil nr. 2. Styret får fullmakt til å utrede alternative løsninger og praktiske gjennomføringen. Styret kaller til digitalt ekstraordinært årsmøtet.

Forslag 1 fikk 19 stemmer, forsalg 2 fikk 10 stemmer og 2 stemmer blankt.

Forslag 1 ble vedtatt.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:
Jona Ragnarsdottir, nr 87 ble valgt som styreleder for ett år. På valg i 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges fire styremedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Kirsten Fuglseth, nr. 95 ble valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Hallvard Koren, nr. 91 ble valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Knut Robbestad, nr. 95 ble valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Vonnie Wallace Dahl, nr. 99 ble valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Et varamedlem skal velges på årsmøtet.

Vedtak:
Anders Taxt, nr. 89 ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

Jørn Ossum, nr. 91 ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

7.4 Valg av valgkomité

Se styrets forslag til valgkomite.

Vedtak:

Odd Hamnes, nr. 93 ble valgt som medlem til valgkomiteen.

Britt Skaare Botner, nr. 89 ble valgt som medlem til valgkomiteen.

Eva Helene Bergsmark, nr. 87 ble valgt som medlem til valgkomiteen.

Protokoll for Hamanglia Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Elisabet Landsend (sign.)	18.03.2026

Hamanglia Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært digitalt årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært digitalt årsmøte i Hamanglia Boligsameie

Høringsperiode: 05.05.26 kl. 09:00 - 21:00
Avstemmingsperiode: 06.05.26 kl. 09:00 til 07.05.26 kl. 21:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Jona Ragnarsdottir

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Korrigering av vedtektenes § 3

Ved en inkurie ble det i forbindelse med ordinært årsmøte 17.03.26 ikke foretatt full opprydding i vedtektenes § 3.

Det ble vedtatt å fjerne tredje ledd i § 3: "Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet."

Fjerde ledd som sto i sammenheng med tidligere tredje ledd ble ved en feil stående igjen i vedtektene.

Det foreslås derfor å fjerne følgende: "Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon", slik at vedtektene er i samsvar med vedtak truffet på ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at fjerde ledd fjernes i vedtektenes § 3:
"Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon."

Nytt § 3 i vedtektene lyder slik:

"Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. §

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mener utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

Med vennlig hilsen
Hamanglia Boligsameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hamanglia Boligsameie mandag 11.05.2026 kl. 00:00 - Digitalt via min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 24 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 24 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jona Ragnarsdottir valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

2. Korrigering av vedtektenes § 3

Ved en inkurie ble det i forbindelse med ordinært årsmøte 17.03.26 ikke foretatt full opprydding i vedtektenes § 3.

Det ble vedtatt å fjerne tredje ledd i § 3: "Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet."

Fjerde ledd som sto i sammenheng med tidligere tredje ledd ble ved en feil stående igjen i vedtektene.

Det foreslås derfor å fjerne følgende: "Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon", slik at vedtektene er i samsvar med vedtak truffet på ordinært årsmøte.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0

- Antall mot: 1
- Antall for: 21

Vedtak:
Årsmøtet godkjente at fjerde ledd fjernes i vedtektenes § 3: "Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon."

Nytt § 3 i vedtektene lyder slik:

"Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. §

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mener utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Hamanglia Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eline Garshol (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Jona Ragnarsdottir (sign.)	08.05.2026

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Hamangskogen 95, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 732 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 13 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 2 104 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

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** 12 731 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2-B3

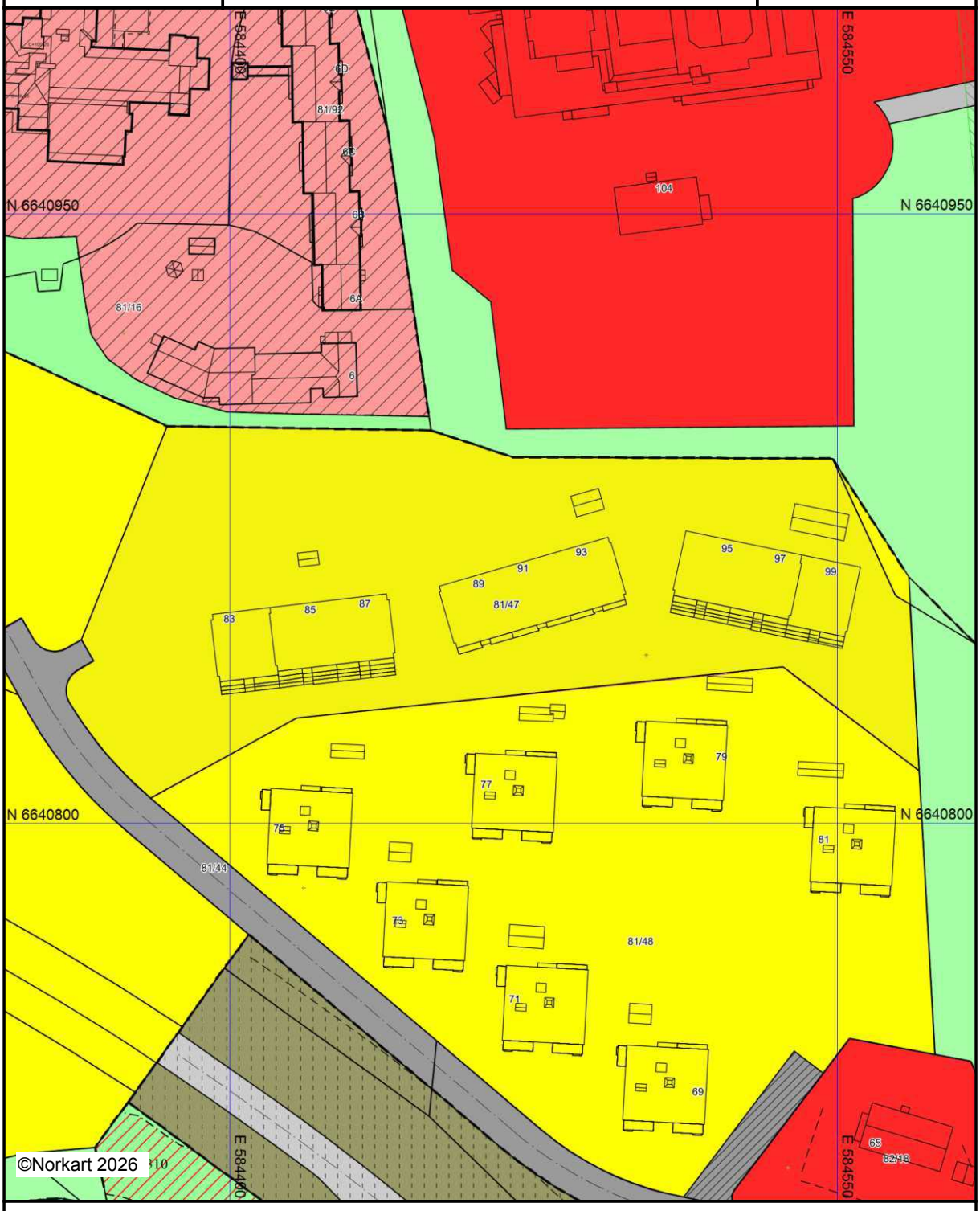
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

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

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
- Institusjon
- Kontor
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea

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
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

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
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift kotehøyde

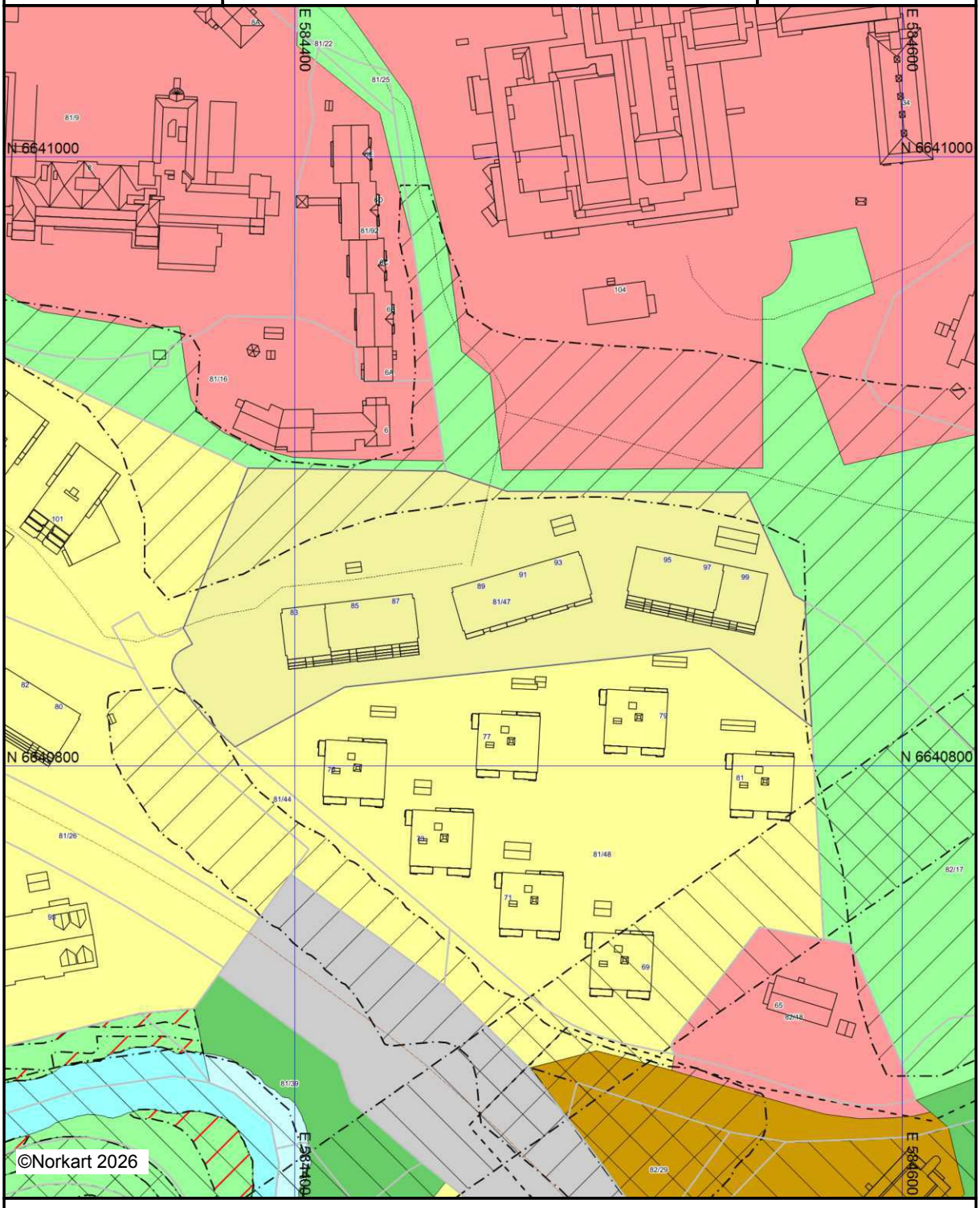
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

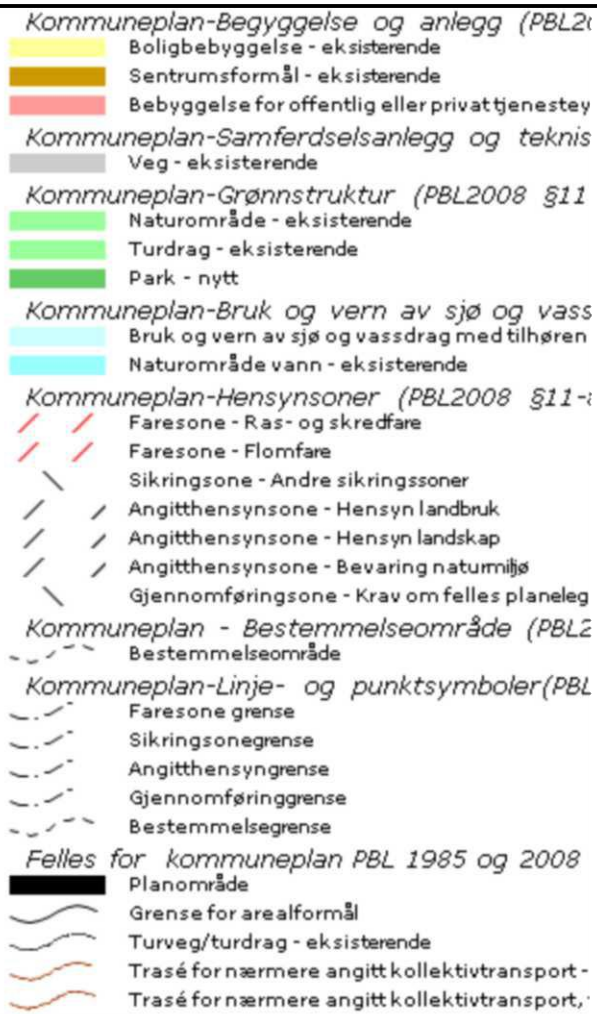
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



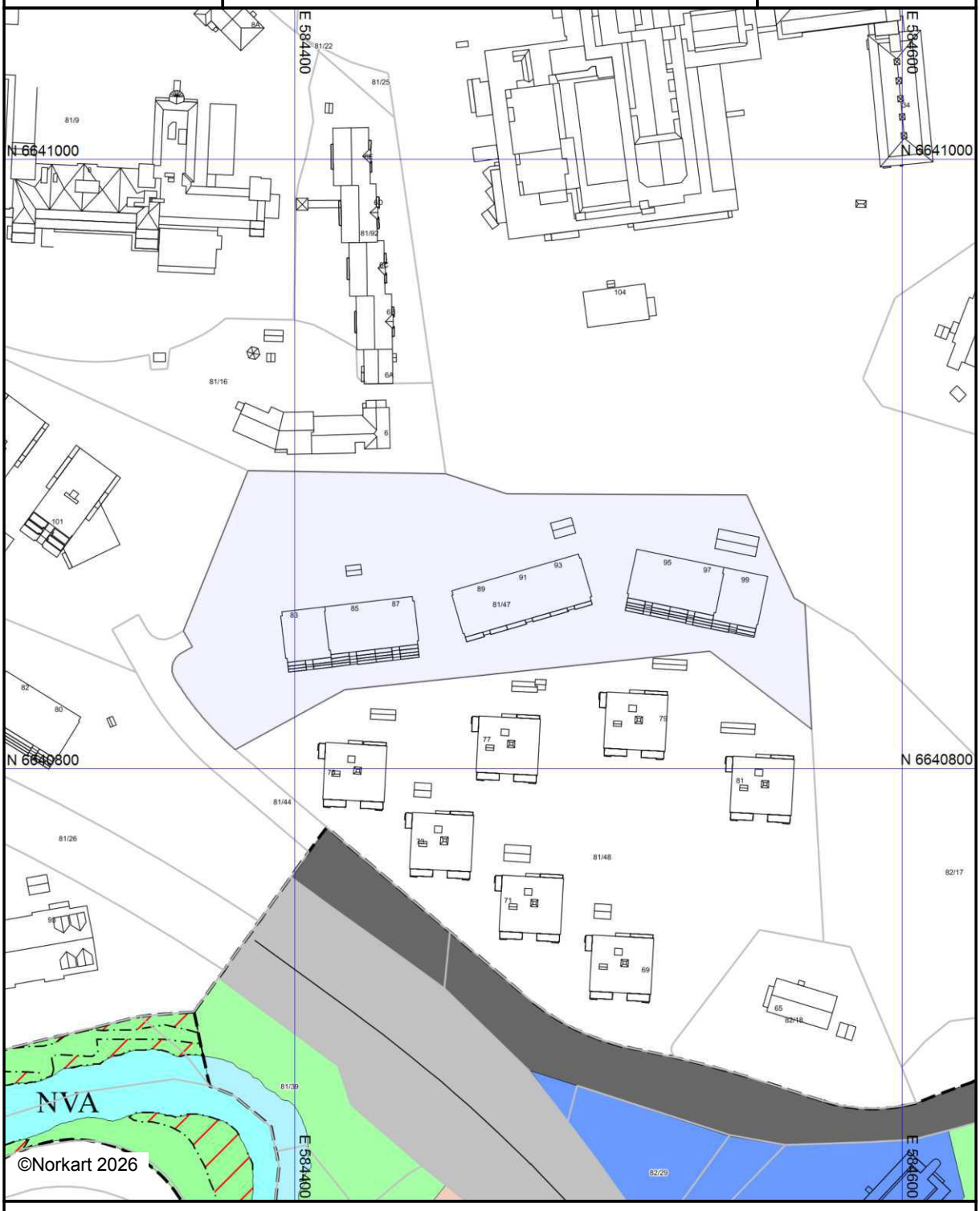
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



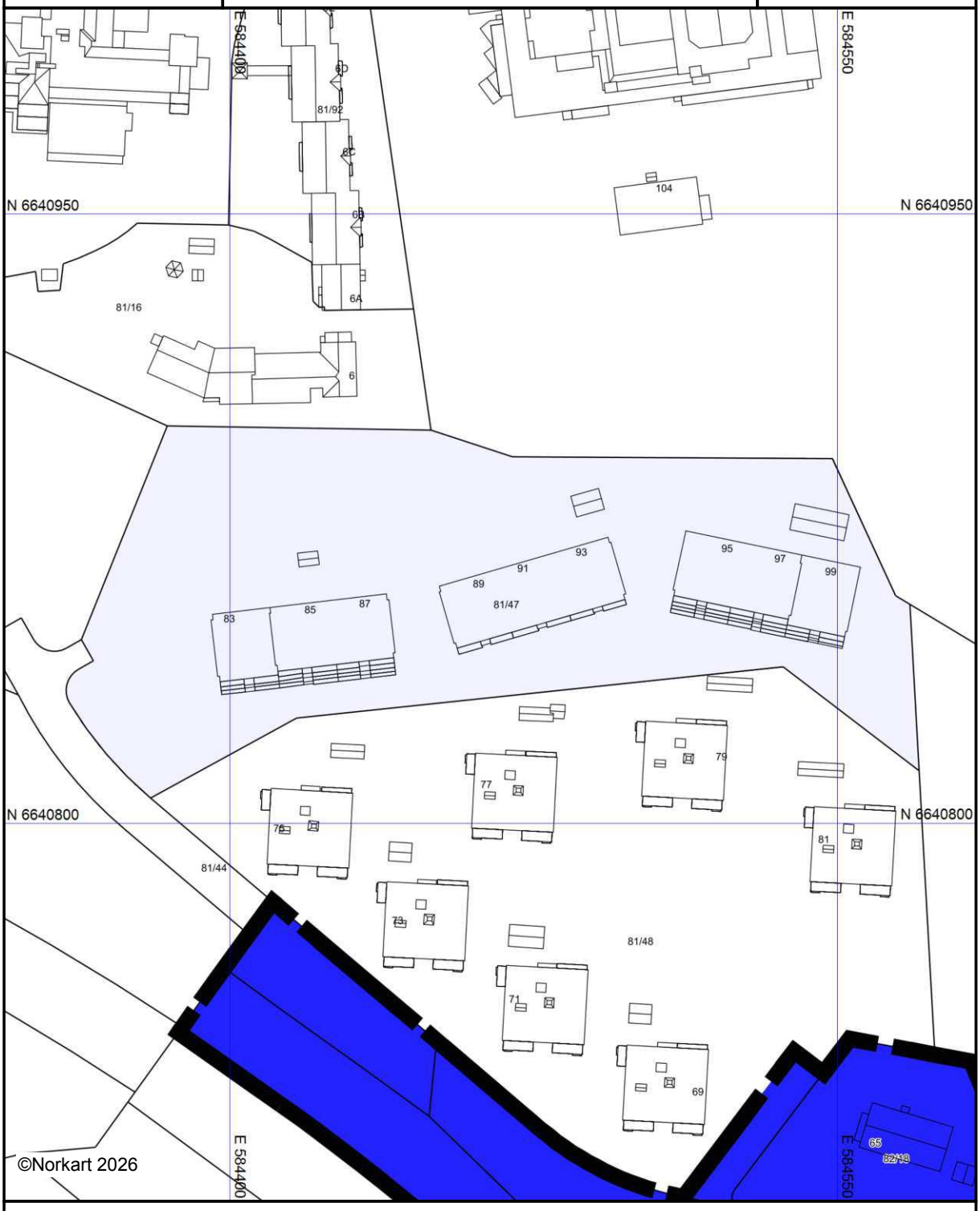
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	81	**Bnr**	47	**Fnr**	0	**Snr**	47
Adresse	Hamangskogen 95 , 1338 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1982/127	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1982/818	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1984/561	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2006/202	Hamangskogen 83-99 - teglforblending av gavler	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/15148	Hamangskogen 97 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

05110700009BK0124705

A/S Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19

0319 OSLO 3

Sjefsing. Kaare Berntzen
Postboks 100, Vinderen

0319 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 127-82

Adresse HAMANG, FELT B3

Gnr: 81/82 Bnr: 1 Tomt nr: 10

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10. mai 1984

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, 14.5.1984
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.

Utskriftsdato: 24.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Hamangskogen 95, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	263 996,41 kr
Renovasjon	215 487,87 kr
Vann	225 528,02 kr
Sum	**705 012,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-737 m3	27.84	1/1	0 %	-20 519,19 kr	-99 797,87 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-737 m3	32.44	1/1	0 %	-23 909,39 kr	-116 286,60 kr
Forbruk vann 2025	15%	2821.5 m3	27.84	1/1	0 %	78 554,79 kr	99 923,15 kr
Forbruk avløp 2025	15%	2821.5 m3	32.44	1/1	0 %	91 533,69 kr	116 432,55 kr
Forbruk vann 2025	25%	2821.5 m3	30.26	1/1	0 %	85 385,64 kr	108 612,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	2821.5 m3	35.26	1/1	0 %	99 493,14 kr	126 557,13 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-737 m3	30.26	1/1	0 %	-22 303,46 kr	-108 475,95 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-737 m3	35.26	1/1	0 %	-25 988,46 kr	-126 398,48 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	68 stk	3122.44	1/1	0 %	212 325,75 kr	88 469,06 kr
Forskudd vann 2026	15%	7335 m3	30.61	1/1	0 %	224 546,37 kr	93 560,95 kr
Forskudd avløp 2026	15%	7335 m3	34.82	1/1	0 %	255 419,38 kr	106 424,74 kr
					Sum	**954 538,26 kr**	**289 020,81 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Hamangskogen 95, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
46371583	7875	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1535
46338473	34290	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5643

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

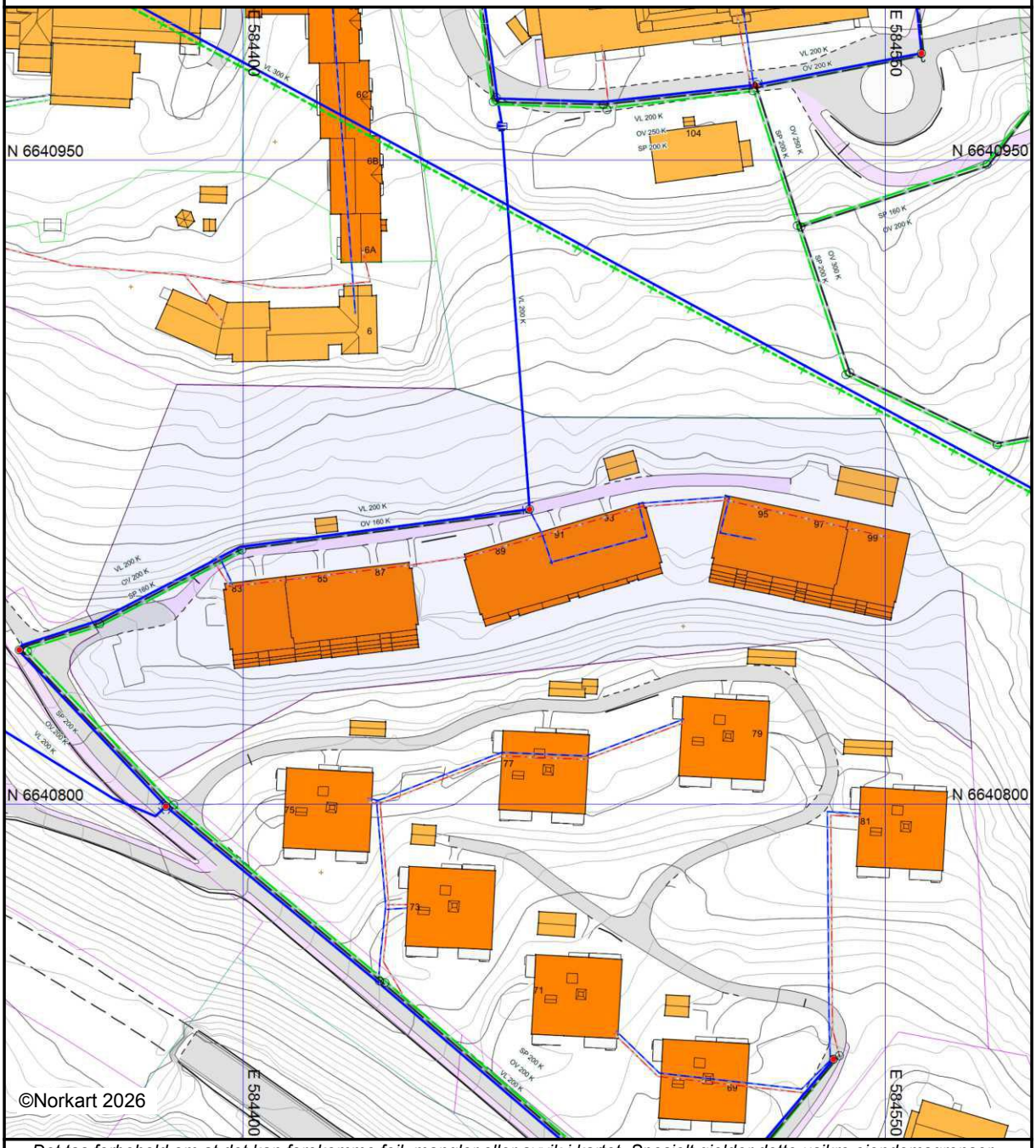
Eiendom: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



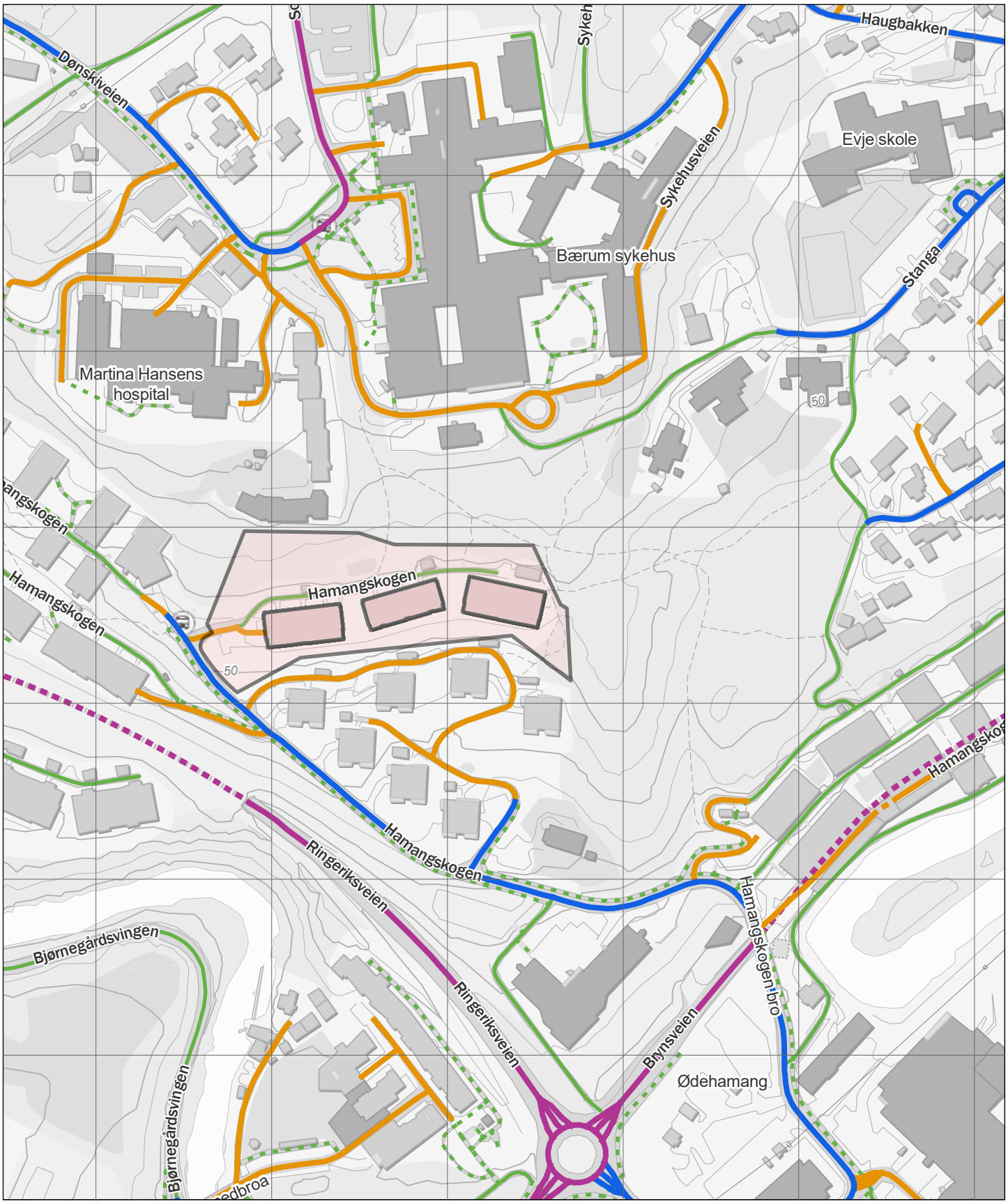
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

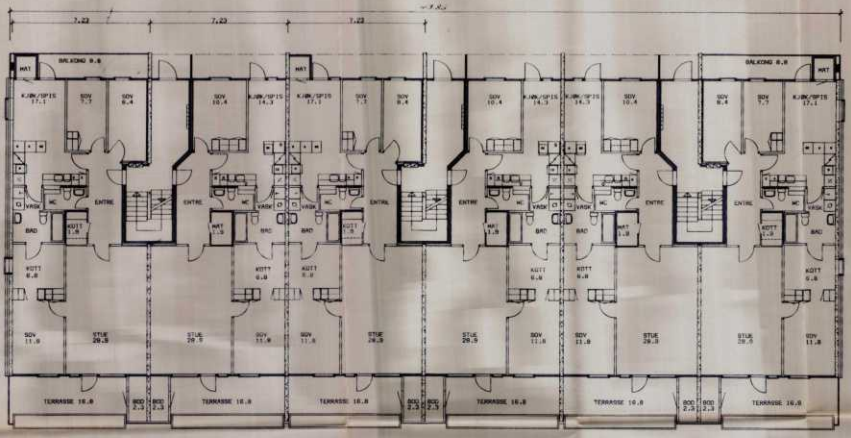
Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/47/0/47
Adresse: Hamangskogen 95, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/06/2026



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



BYGNINGSRÅD
19 FEB 1982

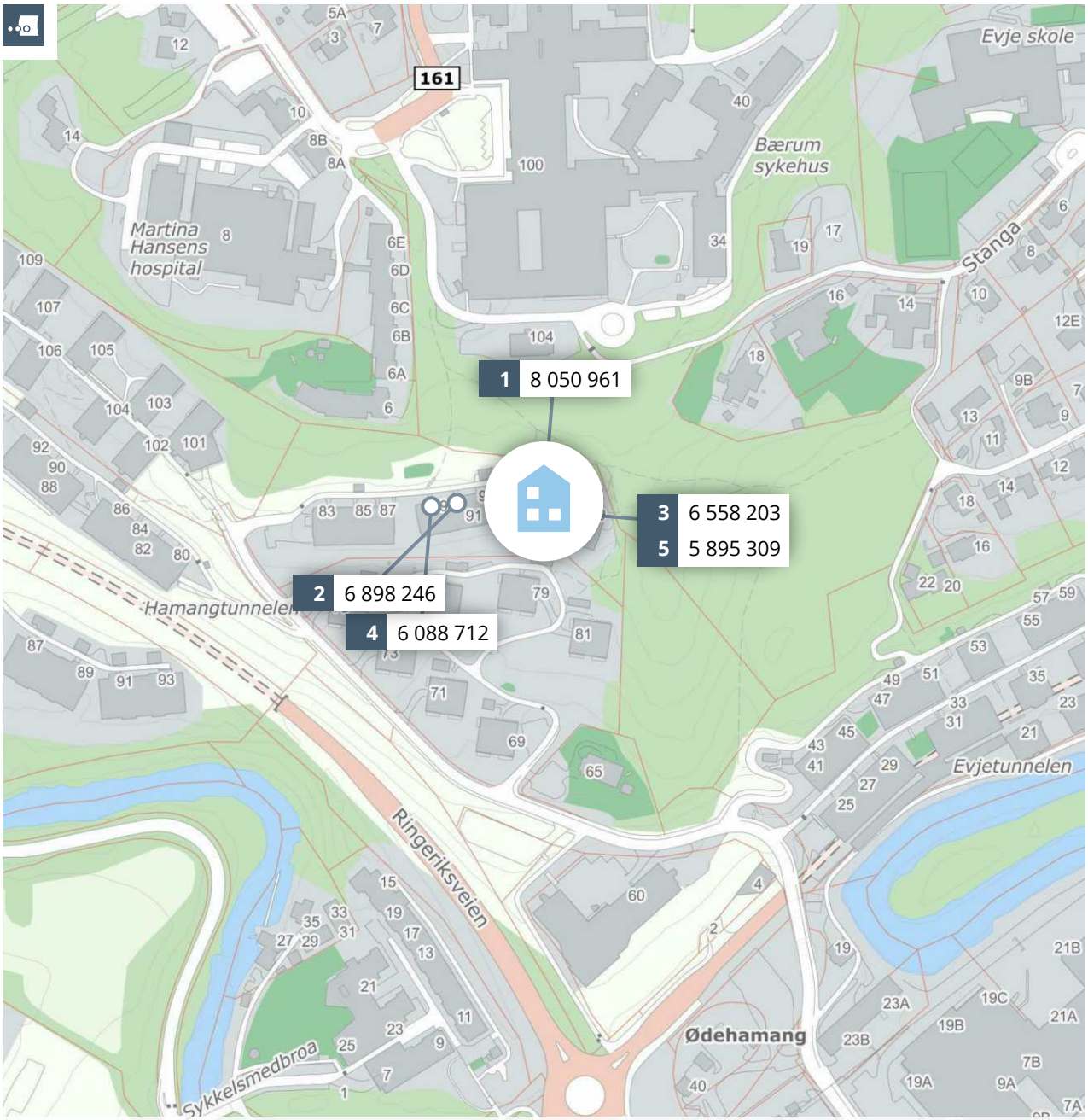
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT HAMANG

FELT B.3

TEGNING OMFATTER PLAN 1. ETASJE

10



Meglers verdivurdering

HAMANGSKOGEN 95

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.08.2026

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 95, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 81 BNR 47 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 14

Verdivurdert til

6 500 000

197 316	6 697 316	64 397
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	2 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	6 163
Formue	3 432
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hamangskogen 95 98 m² 1984 2. etg 3 sov	16.06.2025	7 950 000	**7 850 000**	200 961	8 050 961	**82 153**
2	Hamangskogen 91 93 m² 1984 1. etg 3 sov	08.05.2025	6 750 000	**6 700 000**	198 246	6 898 246	**74 175**
3	Hamangskogen 99 99 m² 1984 2. etg 3 sov	17.09.2024	6 400 000	**6 350 000**	208 203	6 558 203	**66 244**
4	Hamangskogen 89 85 m² 1983 4. etg 3 sov	14.01.2026	5 990 000	**5 890 000**	198 712	6 088 712	**71 632**
5	Hamangskogen 99 95 m² 1983 1. etg 2 sov	19.08.2025	5 850 000	**5 700 000**	195 309	5 895 309	**62 056**

Leiligheten ligger i et rolig og familievennlig område i Hamangskogen, med nærhet til natur, flotte turmuligheter og kort vei til Sandvika sentrum. Her får du en praktisk planløsning, gode lysforhold og en attraktiv kombinasjon av skjermede omgivelser og enkel tilgang til kollektivtransport, servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Høydepunkter:

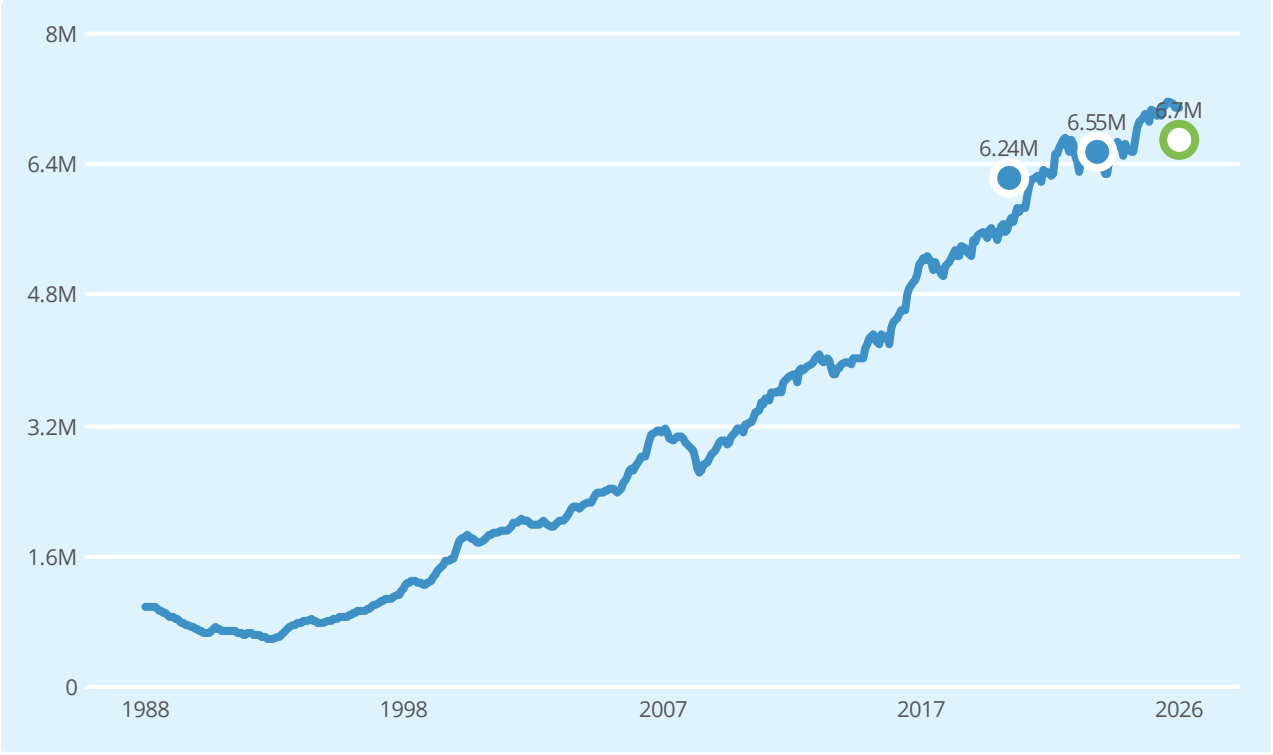
- Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje
- Trappefri adkomst
- Flott utsikt mot fjorden
- 3 soverom
- 2 bad med varmekabler
- Sørvendt veranda på ca. 12 m² med flott utsikt
- Platting på ca. 19 m² med utgang fra kjøkkenet
- Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg
- Mulighet for etablering av elbillader
- Ekstern bod på balkong og i felles bodrekke
- Ca. 6 minutters gange til bussholdeplass
- Grønne fellesarealer og skogholt i umiddelbar nærhet
- Kort vei til skoler, barnehager og rekreasjonsområder
- Gode oppbevaringsmuligheter og familievennlig planløsning

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2022	30.08.2023	20.12.2023	6 580 000	6 325 000	225 770	6 550 770	
15.05.2020	25.05.2020	24.06.2020	5 500 000	6 150 000	92 087	6 242 087	
16.05.1989		16.05.1989	-	1 000 000	-	1 000 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sandvika-Valler 14 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 032 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
126
dager

Leiligheter solgt i Sandvika-Valler 14 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

7.7M
7.4M
6 992 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6 736 000 Salgspris i snitt
6.5M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 467 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

70 789 Sandvika-Valler 14 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

64 397 Hamangskogen 95
Totalpris 6 697 316

Hamangskogen 95

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	9 min 0.7 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Sandvika videregående skole 460 elever	11 min 1 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamang Linje 203, 204	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.5 km
Hauger Linje 3	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.5 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	6 min 0.5 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 96 barn	9 min 0.8 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 20 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	11 min
Joker Sandvika	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	14 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	4 min
Sandvika Vinmonopol	16 min

SPORT

Evje skole	7 min
Dønski nærmiljøanlegg	14 min
Fresh Fitness Sandvika	11 min
Mizuchi kampsport	13 min

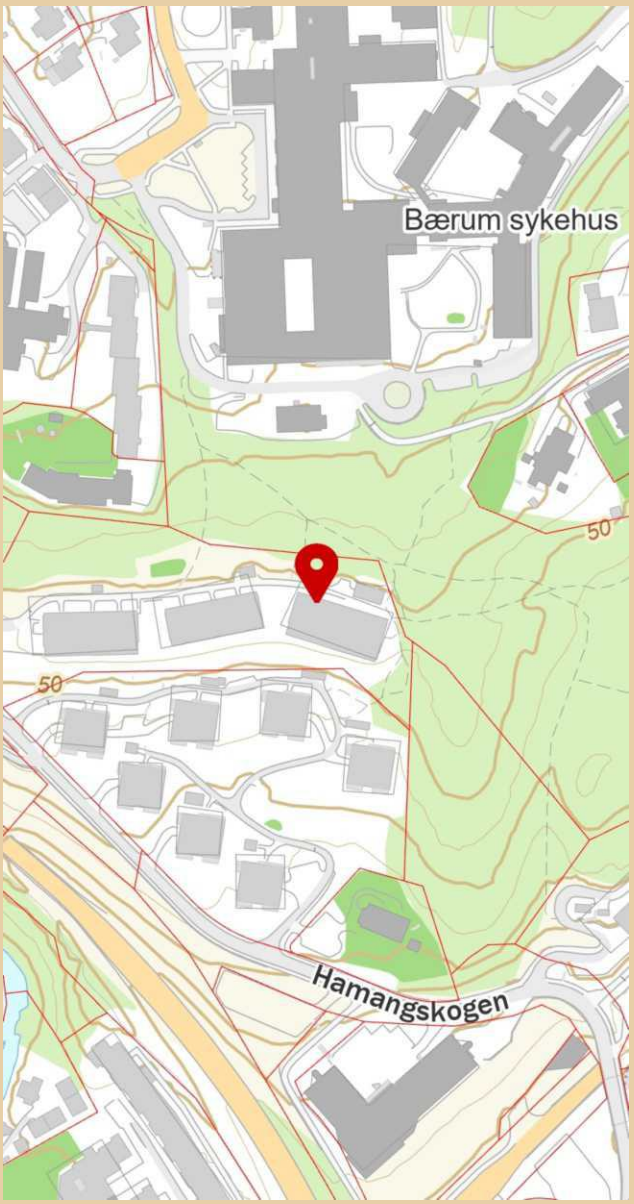
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hamangskogen 95, 1338 Sandvika
Gnr. 81, Bnr. 47, Snr. 47, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260308

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.
