PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANGSKOGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hamangskogen 21 , 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 83, bnr. 176, snr. 211

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22415-1005 **Referansenummer:** CP2397

Autorisert foretak: Taksering Norge AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Thomas Wiig Hovland
Uavhengig Takstingeniør
twh@takseringnorge.no
489 28 259

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og ved leilighetens balkong.
Leiligheten ligger i -3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon. Yttertak i flatt oppforet tak tekket med takpapp.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

2022:

- Full oppussing av leiligheten.

- Flytting av vegg mot bad og endring av dørplassering (i bod/soverom).

- Forlengelse av skillevegg mellom stue og kjøkken.

- Bad: Nytt bad med flislagte overflater, varmekabler, plastsluk og smøremembran (dokumentert utførelse).

- Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning med granittbenkeplate, integrerte hvitevarer, vannstopper og komfyrvakt.

- Vann- og avløpsrør: Nye rør-i-rør systemer.

- Elektrisk anlegg: Fullstendig oppgradert av Elfiksern AS med ny sikringstavle, jording, ny kabling og samsvarserklæring datert 20.04.2022.

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2021:
byttet vinduer.

2023/2024:
- byttet vvb.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Fastvindu i stue med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020 forøvrig.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til 99 cm og blomsterbeddet har en høyde på 60 cm. Kompositt terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon med kledning og blomsterbedd som funker som rekkverk i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malt betong.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,39 m målt i gang, stue og soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, soverom og Stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er ifølge eier felles mekanisk avtrekk.
Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse foreligger. Det er benyttet fuktindikator på veggens overflater, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Enkelte glassfronter i overskap.
Belysning under overskap.
Stålplate på vegg ved steke topp over benkeskap.
Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjøkken.

Fordelerskapet har utløp til bad.
Det er avløpsrør av plast.
Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i Mekanisk avtrekk med ventil i Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Manglende branntekniske utstyr i leiligheten.
Brannslukningsapparatet er plassert i høyskapet på kjøkkenet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

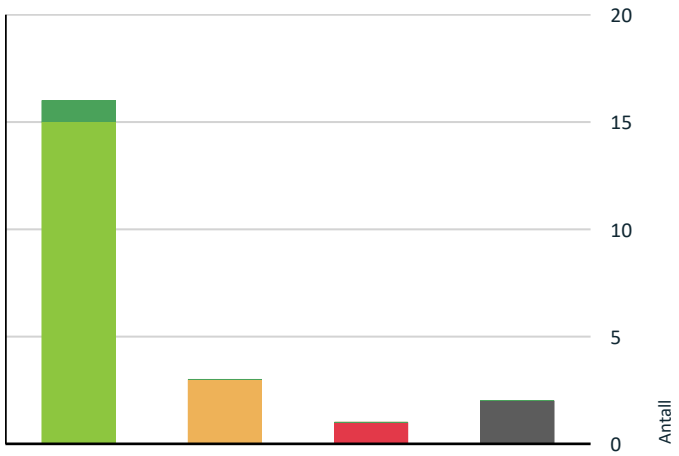
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har endret på noen vegger når leiligheten er pusset opp i 2022.

- Vegg til badet er flyttet ut i gangen.
- Døren til bod ved soverom er flyttet fra gang til soverom.
- Skilleveggen mellom stue og kjøkken er forlenget.

Sammendrag av boligens tilstand

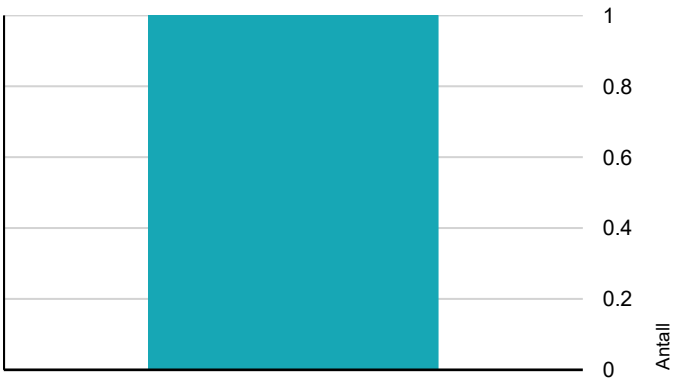
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje -3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje -3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse

Standard
Velholdt leilighet med normalt god standard

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fastvindu i stue med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020 forøvrig.

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 99 cm og blomsterbeddet har en høyde på 60 cm. Kompositt terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon med kledning og blomsterbedd som funker som rekkverk i betong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,39 m målt i gang, stue og soverom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, soverom og Stue.

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

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stuen, fra balkong døren til innhjerne sydvest. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke dokumentert radonmåling i leiligheten. NGUs kart viser lavt potensial i området, men dette erstatter ikke måling inne i boligen. På grunn av manglende måling og plassering i underetasje er TG2 satt. Radonmåling anbefales.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE -3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE -3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022



ETASJE -3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE -3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE -3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Speil med belysning over servant.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Speil over servant er montert slik at det hviler direkte på servantens overflate, og viser tydelige tegn på vannskader langs nedre kant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må glasset løftes eller sørge for tilstrekkelig tetting mot vann hvis avviket skal lukkes.







ETASJE -3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE -3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ifølge eier felles mekanisk avtrekk.

ETASJE -3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse foreligger. Det er benyttet fuktindikator på veggens overflater, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

KJØKKEN

ETASJE -3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Enkelte glassfronter i overskap.
Belysning under overskap.
Stålplate på vegg ved steke topp over benkeskap.
Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE -3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjøkken.

Fordelerskapet har utløp til bad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i Mekanisk avtrekk med ventil i Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Eier har gjort omfattende oppgraderinger i leiligheten i 2022. Det ble ifølge eier da gjort en total oppgradering av det elektrikse anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier er alle elektriske arbeider er utført av Elfiksern AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring signert og datert 20.04.2022 er fremvist for følgende arbeider:
   Sikringsskap: Demontert gamle uz automater (skrusikringer.) Montert opp ny hovedsikringen overspenningsvern, montert opp nye jordfeilautomater.
   Stue: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Kjøkken: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Gang: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Soverom 1: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Soverom 2: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Bad: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.
   Kontor: Trekt om kabling pga mangel på jording. Oppretta jording.

   Info: Badet har blitt pusset opp av tidligere eier. Men det ble oppdaget en boks som var skjult bak flisen. Mye kobling i strømpunkter der det ble gjort av uautorisert elektriker. Mangle på jording til sluk.

   Arbeidet er utført av : Elfiksern AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og nytt brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannsluknings apparatet er av eldre dato. Dato stempling 08.2014
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

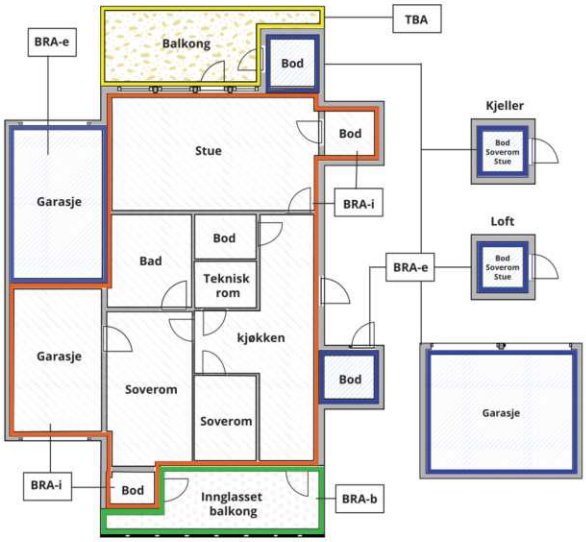
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje 1		4		4	
Etasje -3	85	2		87	8
SUM	**85**	**6**			**8**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Bod	
Etasje -3	Bad, Bod, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Omkledningsrom, Stue, Gang	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har endret på noen vegger når leiligheten er pusset opp i 2022.

- Vegg til badet er flyttet ut i gangen.
- Døren til bod ved soverom er flyttet fra gang til soverom.
- Skilleveggen mellom stue og kjøkken er forlenget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	85	2

Taksering Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Thomas Wiig Hovland	Takstingeniør
	Thomas Wiig Hovland	Takstingeniør
21.3.2025	Thomas Wiig Hovland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	83	176		211	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamangskogen 21

Hjemmelshaver

Mithraian Aidin, Mithraian Arash

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hamangskogen 21 ligger i Sandvika, administrasjonssenteret i Bærum kommune, omtrent 15 kilometer vest for Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om tinglyste heftelser eller servitutter for eiendommen. Takstmannen har ikke hatt tilgang til grunnboken eller annen relevant dokumentasjon som kan avdekke eventuelle tinglyste forhold. Kjøper oppfordres til å innhente nødvendige opplysninger fra Statens kartverk eller annen relevant instans.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	
		Endringer som er gjort. - Det er fjernet avvik om manglende kursfortegnelse på elektrisk anlegg. - Avvik rundt fugene og bom i flis på bad er fjernet. - Avvik om sprekker i vegg overflater og overgang vegg tak er fjernet. - Brannsikring er endret med kommentar om ny innkjøpte røykvarsler og brannslunkingsutstyr. - kommentar om avvik rundt vindu er fjernet. - kommentar rundt innedør som knirker er fjernet. takk igjen for godt samarbeid og hyggelig oppdrag, dersom det er noen flere spørsmål eller endringer er det bare å ta kontakt .
3	25.04.2025	Med vennlig hilsen Thomas Wiig Hovland Daglig leder / Uavhengig takstingeniør ProRåd AS Franchise-taker av Taksering Norge Franchise AS Telefon: +47 90 88 34 34 E-post: thohov@proråd.no ProRåd AS – Din lokale partner for profesjonell rådgivning og takst relaterte oppdrag. Franchisetilknyttet Taksering Norge Franchise AS
4	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksering Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

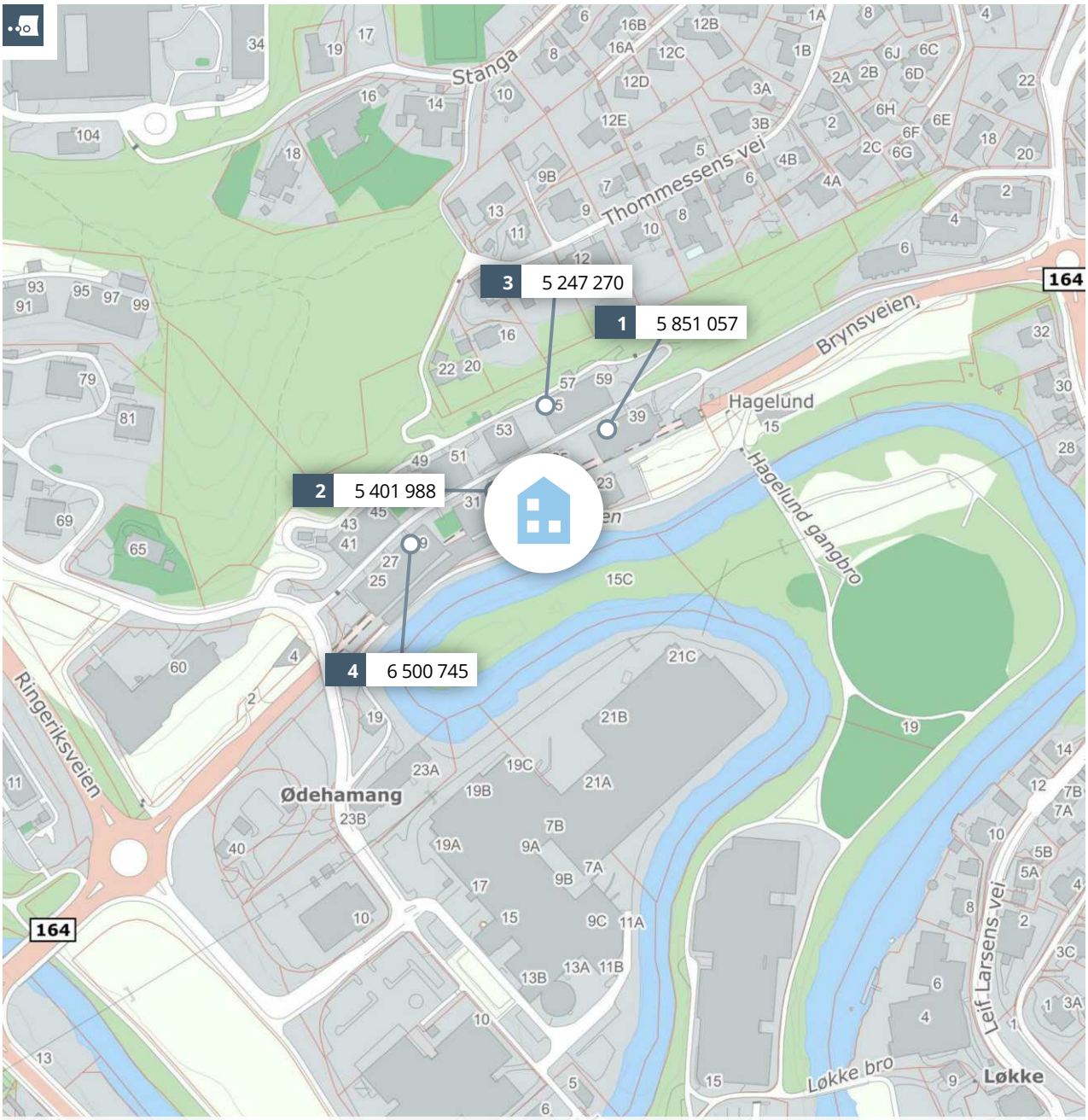
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Meglers verdivurdering
HAMANGSKOGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.04.2025

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hamangskogen 21, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 83 BNR 176 FNR 0 SNR 211 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 13

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	72 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	4 749
Formue	15 024
Soverom	2
Etasje	-

Balkong Parkering

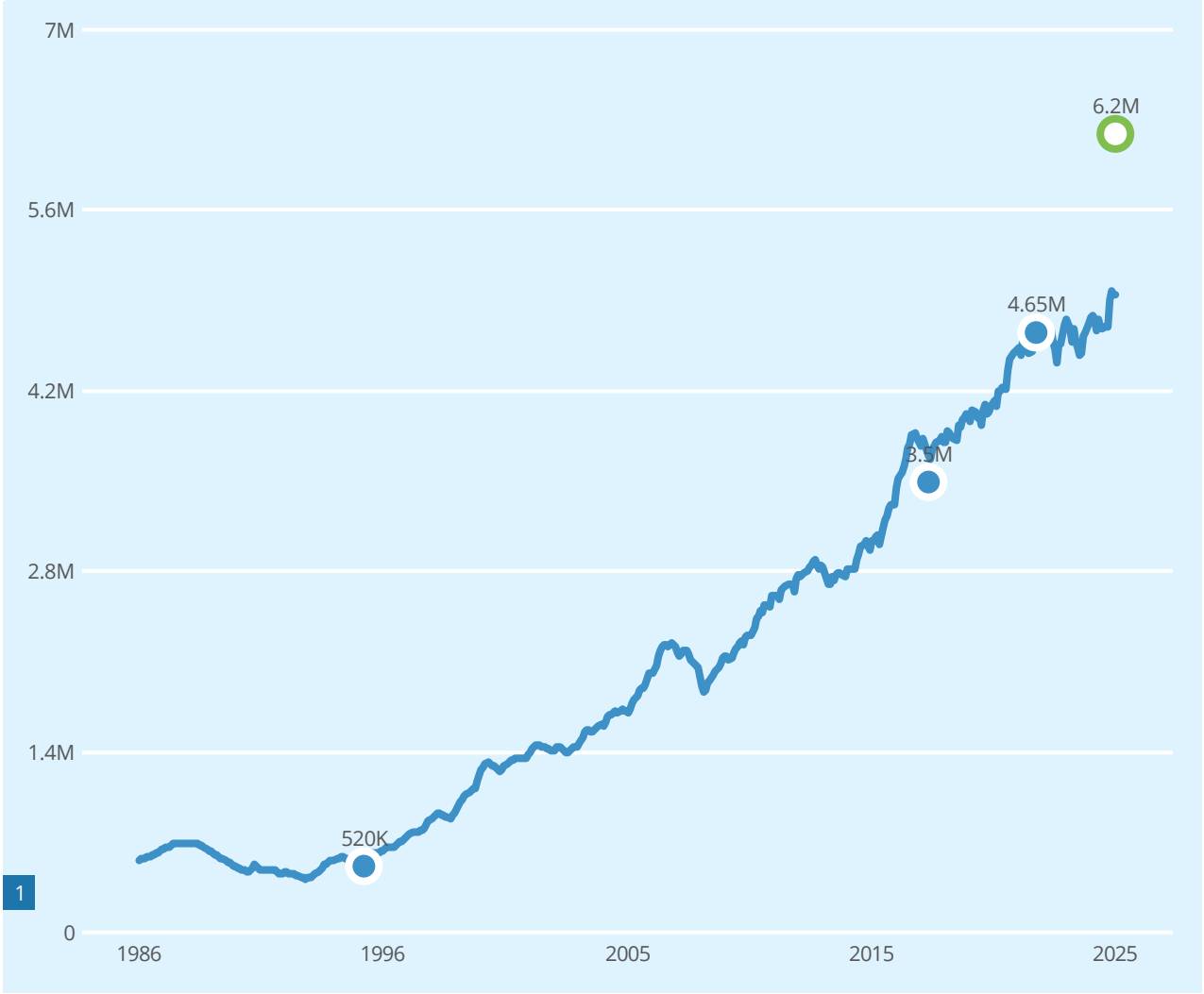
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hamangskogen 37 94 m²	1986	2. etg	3 sov	05.09.2023	5 750 000	**5 800 000**	51 057	5 851 057	**62 245**
2	Hamangskogen 33 96 m²	1986	2. etg	3 sov	21.09.2023	5 500 000	**5 350 000**	51 988	5 401 988	**56 271**
3	Hamangskogen 55 76 m²	1986	2. etg	2 sov	03.11.2023	5 390 000	**5 200 000**	47 270	5 247 270	**69 043**
4	Hamangskogen 29 96 m²	1986	3. etg	4 sov	18.01.2024	6 600 000	**6 450 000**	50 745	6 500 745	**67 716**

Meget fin leilighet med god planløsning. Leiligheten ble renovert i 2022 og fremstår med høy standard. Balkong på 8 kvm.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2021	22.02.2022	04.04.2022	4 600 000	4 600 000	54 031	4 654 031	2
02.11.2017		02.11.2017	-	3 500 000	-	3 500 000	
30.06.1995		30.06.1995	-	520 000	-	520 000	
15.12.1992		15.12.1992	-	496 263	-	496 263	3
12.05.1987		12.05.1987	-	503 000	-	503 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Renovert

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

Leiligheter til salgs i 1338 SANDVIKA nå

13
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 007 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i 1338 SANDVIKA siste 3 mnd

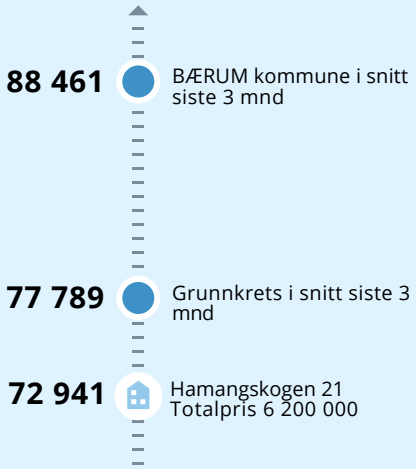
17
leiligheter solgt

6 699 000 Prisantydning i snitt
6 694 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arash Mithraian	Aidin Mithraian

Gateadresse
Hamangskogen 21

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90028810

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250083

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering
Arbeid utført av	Asker Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fordelingsskap og ny hovedkran lagt inn.
Arbeid utført av	Asker Rørleggerbedrift

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv på stua/kjøkkenet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av sikringsskap og kabler.
Arbeid utført av	Elfiksern

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250083

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tilstandsvurdering gjort av takstmannn.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betong rehabilitering.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250083

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250083

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arash Mithraian	d7c605f90ccd211645a12ef0e697507906ff609e	20.03.2025 10:29:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

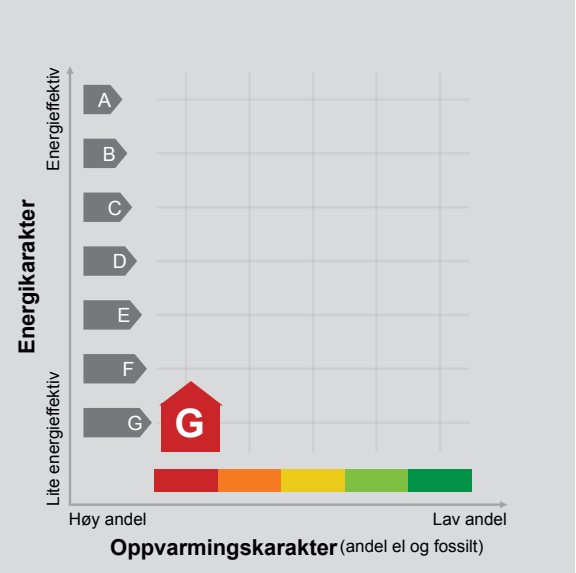
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aidin Mithraian	c3595953aaa22d04eeacaa18c83cbe5a12390b29	20.03.2025 10:22:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250083

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hamangskogen 21
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	211
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6661238
Bruksenhetsnummer	K0103
Merkenummer	Energiattest-2025-110860
Dato	25.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 913 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 913 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Hamangskogen 21

Nabolaget Hamang - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	28 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	24 min 1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 0.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamangskogen Linje 204, 205	5 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1 km
Gjettum Linje 3	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	9 min 0.7 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Sandvika	10 min
Joker Sandvika Stasjon	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	14 min
Vitusapotek Sandvika	13 min
Sandvika Vinmonopol	12 min

SPORT

Sandvika park aktivitetsanlegg	3 min
Valler videregående	12 min
Fresh Fitness Sandvika	12 min
FitnessRoom Sandvika	12 min

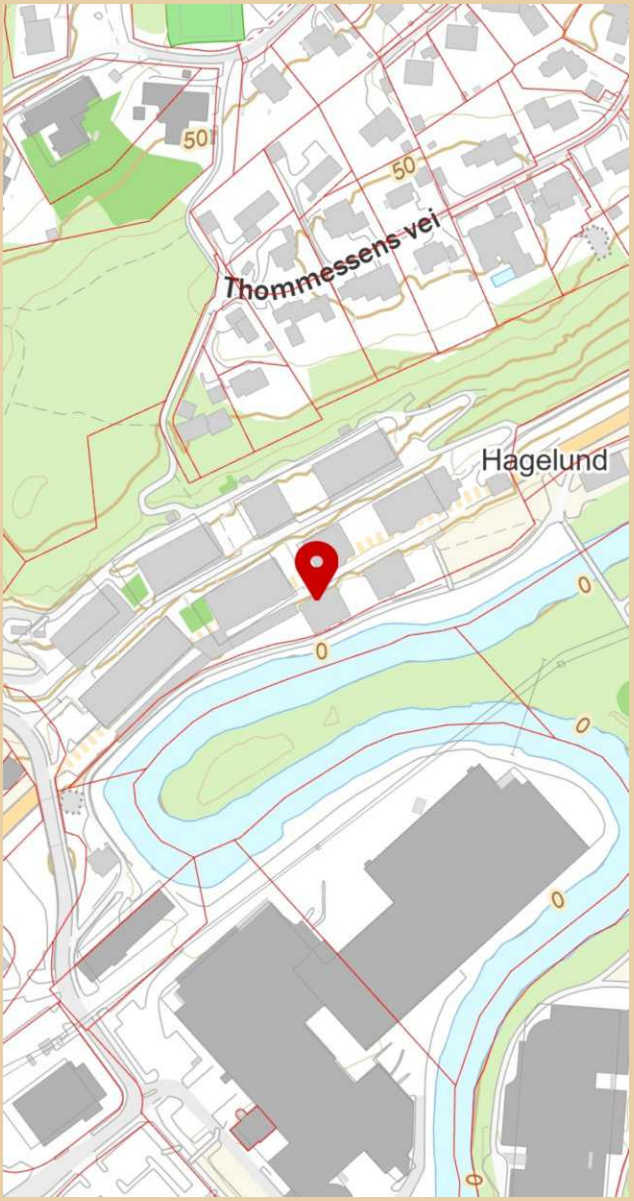
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Hamangskogen Boligsameie		V³r ref.:	63/211
HAMANGSKOGEN 21		Type:	Sameie
1338 SANDVIKA		Eiere:	Aidin Mithraian, Arash Mithraian
Organisasjonsnr:	987 903 201	Seksjonsnr:	211

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 749

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 279
	RENTER OG OMKOSTNINGER Lå N	235
	AVDRAG Lå N	235

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	44 399	Gjeld siste årsoppg.:	44 636
Klient ajourf. lån:	10 183 316	Klient gj. s. årsoppg.:	10 291 650

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907057202, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 24.02.2025: 10 237 483

Andel av saldo: 44 400

Første termin/første avdrag: 30.11.2020 (siste termin 31.10.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wenche Grinderud
Adresse:	Hamangskogen 49
Postnr/-sted:	1338 SANDVIKA
E-post:	sameiet@hamangskogen.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	44 636	Andre inntekter:	220
Annen formue:	15 024	Utgifter:	3 156		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 83/176 - seksjon:211

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2307256

HUSORDENSREGLER FOR HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 11.22.86, endret på sameiemøte 12.0391, 23.03.92, 06.04.95, 16.03.99, 19.04.01, 28.04.03, 01.04.04, 19.04.05, 14.03.06 og 24.04.17.

1. INNLEDNING

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Hamangskogen boligsameie. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet, styret og vaktmester gir.

2. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og er omfordelt til alle boenhetene. Ekstrakopi av husordensreglene og vedtektene kan fås ved henvendelse til styret.

3. Ved overdragelse av boenhet mottar kjøper husordensreglene fra megler og plikter å sette seg inn i dem. Hvis boligen leies ut, plikter seksjonseier å informere leietaker om husordensreglene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Det er ikke tillatt å sette sykler beregnet for voksne i rommet ved inngangspartiet. Det er heller ikke tillatt å gjensette skotøy i fellesgangene/utenfor inngangsdørene til boenhetene.

2. Vanlig husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i de utplasserte containerne i de låste søppelbodene. Alt annet avfall, møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, kartonger o l må beboerne selv besørge fjernet. Slikt avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containerne, i garasjeområdet eller i felles-rom. Aviser, reklame og annet papiravfall legges i utplassert container.

3. Alle beboerne må holde orden og ryddighet rundt seg og området fritt for småsøppel og skrot. Dette gjelder gangveier, gjesteparkeringsområdet, garasjeanleggene lekeplasser og øvrige fellesarealer.

4. Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle tar sin turn i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

3. BRUK AV BOENHETEN

1. Boenheten må ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600.
   Banking, boring, høy musikk og annen støy er ikke tillatt på hverdager fra kl. 20:00 til kl. 08:00 og er ikke tillatt på søn- og helligdager. På søn- og helligdager gjelder påbudet fra kl. 18:00 dagen i forveien.

   Oppussing som medfører sjenerende støy (boring, hamring, saging) skal nabovarsles slik at man kan innrette seg etter det.
   Nabovarsel skal inneholde følgende opplysninger:
   - *Navn*
   - *Adresse*
   - *Etasje*
   - *Tidspunkt*
   - *Oppussingens art*

   Nabovarselet kan settes som oppslag på fellestavlen i oppgangen/e.

2. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet for å hindre frost i vannrørene. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekran straks stenges. Enhver beboer skal gjøre seg kjent med hvor stoppekranen befinner seg i boenheten.

3. Sameierne er selv ansvarlige for alle skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.

4. Sameierne skal besørge tilstrekkelig rensing av sluk på terrassen vår og høst. Det er ikke tillatt å slå ut vaskevann eller andre væsker i terrasseslukene.

5. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å samle og oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

6. Grilling på terrasser/verandaer er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboer.

4. PARKERING – KJØRING PÅ OMRÅDET

1. Alle beboere som har bil/biler, skal benytte anvist garasjeplass (under tak).

2. Uregistrerte biler kan etter avtale med vaktmester, hensettes på beboernes egne garasjeplasser, men ikke på gjesteparkeringene.

3. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester/besøkende.

4. Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt. Parkeringsovertredelse kan medføre gebyr eller borttauing for eiers kostnad og risiko.

5. Beboer/bileier sørger for å holde orden på og rundt garasjeplassene. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte rela-sjon til bilen. Det er ikke tillatt å foreta større bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringene.

6. Lagring av fritidsbåter, brennbare gjenstander/ væsker i garasjeanlegget er forbudt i h h t Brann-vesenets bestemmelser.

5. HUSDYRHOLD ETC

1. Hold av husdyr er ikke tillatt i boenhetene med mindre styret har gitt dispensasjon.

2. Det er ikke tillatt å fore villkatter og fugler verken fra terrassene eller på bakken i og rundt boligblokkene.

6. SIKKERHETEN PÅ OMRÅDET

1. Alle beboerne har ansvar m h t å gjøre sitt for at den generelle sikkerheten er i varetatt.

2. Alle skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg, avfallsrom, sykkelbur etc er forsvarlig låst. Feil ved låssystemer skal straks meldes til vaktmester som tar seg av utbed-ringen.

3. Garasjeanleggene er videoovervåket. Feil på lukkingen av garasjeportene meldes omgående til vaktmester

7. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

1. Styret forholder seg kun til skriftlige klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/ eller vedtektene.

2. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager, kan medføre utkastelse i h h t Eierseksjonslovens § 16A.

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

1. Det er kun sameiemøtet som kan vedta hus-ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

*

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 11. desember 1986)
(Endret på ordinært sameiermøte 12.03.91, 23.03.92, 11.11.96, 18.03.98, 01.04.04, 31.03.14, 24.04.17, 25.04.18 og 17.08.2021

§1
Innledning

Eiendommen, gnr. 83, bnr. 176 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. januar 1986 delt opp i 246 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

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

§2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til *én* bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillings-plass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§3
Disposisjon over seksjon

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.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter

og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets 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 som sameiet kan foreta for å ivareta sameiets felles interesser.

Dersom egen eller leiet garasjeplass benyttes til parkering av elbil/ladbare hybrider må seksjonseier for egen regning installere egen strømmåler og kontakt. Styret skal kontaktes i forkant og gi sin godkjenning. Det forutsettes at installasjonen utføres av autorisert elektroinstallatør, og at styret forelegges kopi av bekreftelse fra installatøren.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. 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, innvendige dører og innvendige vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han 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, dette gjelder også sluk på balkong, og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer, 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.

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

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

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

§6
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer. Dette gjelder endringer i bærende konstruksjoner og fasadeendringer, som blant annet utskifting av vinduer, innsetting av levegger, utvidelse av terrasser og plattinger, oppsetting av markiser, paraboler, antenner, varmepumper og tørkesnorer. Styret kan ikke nekte forandringer uten saklig grunn.

§7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

c) Forvalte garasjeanleggene.

§8
Fellesutgifter/Fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets 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 seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§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 tilfellene 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 betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 10
Utleie

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

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 sameiets 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.

§11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge

seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han 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 han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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 seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt., jf denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere

§ 12
Årsmøte

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon

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

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen 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 styre og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en 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. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 13
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner, § 30 tredje ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift

av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60, første ledd.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minst seks måneders varsel til fratreden ved årsskiftet.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Han/Hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 16
Tvister

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

§ 17
Vedtektsendring

Endring av sameiets 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.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan sameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten Husbankens samtykke.

§ 18
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.
Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Hamangskogen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

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 Hamangskogen 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

Hamangskogen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Tid: mandag 08.04.2024 kl. 18:00

Sted: Sandvika videregående skole, Elias Smiths vei 15

1. Konstituering

Etter at det formelle årsmøtet er avsluttet avholdes et beboer-møte der det blir anledning til å drøfte litt løst og fast og hvor det også blir en orientering om ny gjesteparkeringsløsning.

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

Sak 1 til behandling fra Line Stengelsrud (se vedleggene 16, 17, 18 og 19)

Sak 2 til behandling (se vedlegg 20)

Forslag til vedtak: Styret vil ikke anbefale at årsmøtet vedtar disse forslagene og det vil bli begrunnet i møtet.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2024 tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Grinderud
Styremedlem, Øyvind Rønning
Styremedlem, Anne Gro Baar
Styremedlem, Ola Ellingsen Hagen
Styremedlem, Edin Bavrk
Varamedlem, Lajla Dzjabrailovna Borzikhanova
Varamedlem, Morten Myklestu

7.1 Valg av styreleder

Wenche Grinderud er på valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Edin Bavrk er på valg

Ola Ellingsen Hagen er på valg

Øyvind Rønning er på valg

Anne Gro Baar er ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Laijla Borzikhanova er på valg

Morten Myklestu er ikke på valg

7.4 Valg av valgkomité

Ragnhild Elisabeth Wahlund er på valg

Ellen Nordal er på valg

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Hamangskogen Boligsameie
Styret

Hamangskogen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Grinderud, Hamangskogen 49
Styremedlem, Anne Gro Baar, Hamangskogen 43
Styremedlem, Edin Bavrk, Hamangskogen 53
Styremedlem, Øyvind Rønning, Finstads gate 19 A
Styremedlem, Ola Ellingsen Hagen, Hamangskogen 21
Varamedlem, Morten Myklestu, Hamangskogen 49
Varamedlem, Lajla Dzjabrailovna Borzikhanova, Hamangskogen 53

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 246 seksjoner. Selskapets navn er Hamangskogen Boligsameie med org.nr.: 987903201 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2307256

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 844 971,-.

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

Det har vært gjennomført 5 styremøter og to dugnader. Styret har personalansvar for vaktmester, og det følges opp gjennom tett dialiog mellom styreleder og vaktmester

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det viktigste og mest utgiftskrevende har vært at alle varmtvannsberederne er skiftet ut, og at fasadevask er gjennomført, Utover det er det gjennomført løpende vedlikehold

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Oppstart av betongrehabilitering. I tillegg sier vedlikeholdsrapporten at sameiet har nå en alder som gjør at store påkostninger må beregnes, for eksempel skifte ac inngangsdører og låser.

Kommende 5-års periode

Gjennomføring av ulike typer betongrehabilitering vil ha fokus.

Styret i Hamangskogen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hamangskogen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 198 790	10 232 450	11 198 790	12 029 929
Annen driftsinntekt	2	249 857	624 238	0	0
Sum driftsinntekter		11 448 647	10 856 688	11 198 790	12 029 929
Utgifter					
Lønnskostnad	3	1 020 109	947 970	950 600	1 020 600
Annen driftskostnad	4	6 526 130	5 943 276	6 558 500	7 060 500
Vedlikehold, innkjøp	5	2 451 310	787 998	1 500 000	2 000 000
Sum driftskostnader		9 997 550	7 679 245	9 009 100	10 081 100
Driftsresultat før finansposter		1 451 098	3 177 443	2 189 690	1 948 829
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	41 133	15 620	15 000	0
Finanskostnad	7	647 259	418 513	450 000	650 000
Sum finansposter		-606 126	-402 893	-435 000	-650 000
Årsresultat		844 971	2 774 550	1 754 690	1 298 829

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	8	487 000	487 000
Sum varige driftsmidler		487 000	487 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		487 300	487 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 689	53 421
Andre fordringer	9	90 859	270 818
Sum fordringer		101 548	324 240
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 616 562	2 101 706
Sum omløpsmidler		2 718 110	2 425 945
Sum eiendeler		3 205 410	2 913 245

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-8 333 219	-9 178 190
Sum egenkapital		-8 333 219	-9 178 190
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	10 941 654	11 591 658
Sum langsiktig gjeld		10 941 654	11 591 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 786	240 623
Forskudd felleskostnader		193 774	134 870
Annen kortsiktig gjeld	13	146 414	124 285
Sum kortsiktig gjeld		596 974	499 778
Sum gjeld		11 538 628	12 091 436
Sum egenkapital og gjeld		3 205 410	2 913 245

Hamangskogen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Wenche Grinderud Styreleder	Ola Ellingsen Hagen Styremedlem	Øyvind Rønning Styremedlem
Anne Gro Baar Styremedlem	Edin Bavrk Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	10 189 074	9 223 087	10 189 074	10 875 163
Avdrag ordinŊ re l³ n	649 908	649 678	649 908	649 908
Renter ordinŊ re l³ n	359 808	359 685	359 808	504 858
Sum	11 198 790	10 232 450	11 198 790	12 029 929

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
RIVERTY NORWAY AS (Elbil lading)	97 434	90 215	0	0
Ladebokser etc.	152 423	35 891	0	0
Engangsinnbetaling fra eiere	0	498 132	0	0
Sum	249 857	624 238	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	591 910	0	0	599 000
Feriepenger	84 643	0	0	67 000
Lønn	0	511 854	535 000	0
P³ lønte feriepenger	0	72 718	75 000	0
Delvis fri bolig	32 208	32 208	0	0
Motkonto delvis fri bolig	-32 208	-32 208	0	0
Verktøygodtgjørelse	0	987	0	0
Tjenestepensjon OTP	7 970	0	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-7 832	0	0	0
Styrehonorar	199 800	230 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	117 896	110 824	108 000	122 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 935	10 253	10 000	10 000
Motpostkto.innb.pl. pensjonsk.	0	-2 818	0	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	13 787	14 152	20 000	20 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	0	0	600	600
Bedriftshelsetjeneste	0	0	2 000	2 000
Sum	1 020 109	947 970	950 600	1 020 600

Antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	1 203 214	1 277 491	1 500 000	1 500 000
Veilys	64 328	61 774	70 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	1 531 526	1 276 358	1 350 000	1 650 000
Renovasjon	963 405	931 617	970 000	1 000 000
Containerleie	91 261	81 990	90 000	95 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	1 118 761	947 079	1 100 000	1 171 000
Forsikring	602 905	475 492	608 000	626 000
Parkering driftsutgifter	27 892	26 227	0	0
Forvaltning og revisjon	346 798	336 496	340 000	350 000
Innbetalingsservice	9 102	9 102	10 000	10 000
Serviceavtaler	15 027	0	18 000	18 000
Brannsikring	1 230	1 226	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	0	12 978	0	0
Kontingent Vellet	24 600	24 600	0	0
HMS	913	913	0	0
Overv³ kning	0	19 873	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	46 294	43 169	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	146 441	84 650	50 000	100 000
Matteservice	53 776	47 441	48 000	101 000
Renhold	191 972	226 876	280 000	210 000
Utgifter v/styret	25 760	20 897	30 000	30 000
Kurs/seminarer	0	0	0	20 000
Rekvisita, porto, mm	10 757	14 706	15 000	15 000
Datautgifter o.l	7 980	0	0	0
Telefonutgifter	5 478	7 552	10 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	14 824	0	5 000	20 000
Leie av lokale	0	0	2 000	2 000
Gebyr	10 271	10 670	10 000	10 000
Blomster/gaver	1 515	3 600	2 000	2 000
Diverse	9 600	0	0	0
Sum	6 526 130	5 943 276	6 558 500	7 060 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	423 452	117 250	0	0
Materialer, redskap, verktny	147 757	84 498	0	0
Maling, beis, olje	12 609	13 813	0	0
L³ ser, nnkler, ringeanlegg	62 938	14 293	0	0
Tak	3 250	0	0	0
Fasade	415 000	0	0	0
Rnrleggerarbeid, materialer	992 226	330 057	0	0
Ventilasjon	19 600	44 358	0	0
Elektriker, materialer	2 588	22 952	0	0
El-bil anlegg	162 863	42 300	0	0
Grnntanlegg, fellesareal	34 869	15 722	0	0
Sand, pukk, salt	53 913	30 656	0	0
Asfalt	19 646	0	0	0
Lekeplass, miljntiltak	5 000	4 750	0	0
Parkeringsanlegg	48 771	3 675	0	0
Garasjer	0	33 675	0	0
Egenandel skade	17 073	30 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	29 756	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	1 500 000	2 000 000
Sum	2 451 310	787 998	1 500 000	2 000 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	7 404	8 872	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	15 000	0
Renter plasseringskonto	33 729	6 748	0	0
Sum	41 133	15 620	15 000	0

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	647 259	418 513	450 000	650 000
Sum	647 259	418 513	450 000	650 000

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vaktmesterleilighet	487 000	487 000
Sum	487 000	487 000

Bygninger og tomter er bokfnrt til anskaffelsverdi pluss evt. p³ kostninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljŋgebyr (mva)	0	50
Andre kortsiktige fordringer	12 002	270 768
Erstatningsmessige skader	78 857	0
Sum	90 859	270 818

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 449 874	970 729
Sparekonto Boligbanken	1 140 476	1 106 748
Skattetrekkskonto	26 211	24 229
Sum	2 616 562	2 101 706

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-9 178 190	-11 952 740
Fra ³ rets resultat	844 971	2 774 550
Sum andre fond/udekket tap	-8 333 219	-9 178 190
Sum egenkapital	-8 333 219	-9 178 190

Sameiet har pr. 31.12 en bokfŋrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst³ ved utfŋring av stŋrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfŋrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og blir tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³ n		10 941 654	11 591 658
Sum	15	10 941 654	11 591 658

Det er stilt fŋlgende pant: blankopant

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	26 211	24 229
Andre trekk	1 687	0
Arbeidsgiveravgift	15 302	14 286
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	10 221	10 221
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	1 681	0
P³ lnpte feriepenger	31 733	19 808
P³ lnpte feriepenger	52 681	52 681
P³ lnpte renter	3 957	3 080
Interimskonto mellomregning	0	-70
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Interim RF betaling	2 891	0
Sum	146 414	124 285

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 926 168	-198 378
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	844 971	2 774 550
Fradrag for avdrag langsiktig l³ n	-650 004	-650 004
¡ rets endring disponible midler	194 967	2 124 546
Disponible midler UB	2 122 822	1 926 168

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³nenummer:	94907057202
L³netype:	Serie
Opptaks³r:	2020
Rentesats:	6.60 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig l³nebelnp:	13 000 000
L³nesaldo 01.01:	11 591 658
Avdrag i perioden:	650 004
L³nesaldo 31.12:	10 941 654
Saldo 5 ³r frem i tid:	7 691 657

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94907057202	14	52 787	739 018
	1	51 645	51 645
	2	51 433	102 866
	8	50 248	401 984
	36	49 824	1 793 664
	2	48 851	97 702
	5	48 597	242 985
	8	47 454	379 632
	8	47 200	377 600
	14	46 522	651 308
	24	44 914	1 077 936
	27	44 617	1 204 659
	3	44 321	132 963
	3	43 898	131 694
	3	43 771	131 313
	3	43 432	130 296
	3	43 136	129 408
	14	40 511	567 154
	1	39 411	39 411
	12	38 776	465 312
	55	38 056	2 093 080

Resultat og balanse med noter for Hamangskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangskogen Boligsameie

Styreleder	Wenche Grinderud (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Edin Bavrk (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Øyvind Rønning (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Ola Ellingsen Hagen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Anne Gro Baar (sign.)	19.03.2024

Sak til årsmøtet 2024.

Ved flere anledninger har beboermøtet tatt opp TV og internettavtalen.
Styret har ikke gitt noen signaler om at dette er tatt tak i.

Derfor spiller jeg inn til årsmøtet at det skal stemmes over om vi skal bytte tv og internettleverandør med effektuering innen utgang høst 2024.

Informasjon:
Jeg har vært i forbindelse med Telenor og kan fremlegge tabellen nedenfor.

DET ER VIKTIG Å MERKE SEG AT TELENOR VIL OPPGRADERE SAMEIETS INTERNETT NETT SLIK AT VI FÅR REN FIBER INN TIL HVER LEILIGHET – uten ekstra kostnad!

Det bes om at det skal stemmes over om Styret skal analysere, og dersom ny leverandør er billigere og bedre, og bytte leverandør.

Basert på en enkel forespørsel så ser dere tabellen nedenfor hva man kan få fra Telenor, sammenlignet med hva vi har i dag. Jeg går utifra at Styret er ytterligere flinkere enn meg til å forhandle pris.

Leverandør	Tjeneste	TV + lav internettpris	Ekstra internett	Binding
Telia	TV poeng 30 & 100M bps eller TV poeng 110 & 20M bps	Økonomirapporten for 2022 sier Kabel-TV og bredbånd **947 079kr**	+ 499kr per leilighet (Denne summen betaler en stor del seksjonseiere i dag)	
Telenor	260poeng (FRIHET M) (TV basis er 100 poeng og man kan da velge 250 M bps for resterende poeng)	**114 300kr** i året for sameiet 459kr måneden for 249 enheter (alle leiligheter + styrerom + vaktmesterkontor)	20 poeng koster 29kr i måneden for å oppgradere antall kanaler eller internett	5 år

Telenor er helt klart billigst OG den sparer hver enkelt beboer for en stor ekstrautgift får å kunne ha tilstrekkelig internett, i tillegg til at nettet vårt blir kostnadsfritt oppgradert. Ytterligere vedlegg for informasjon ang tjenesten fra Telenor.

Hilsen

Line Stengelsrud i HS41



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II

Alltid WiFi

- Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- Fornøydhetsgaranti
- Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- WPA3-kryptering

telenor

ESPERVIK DESIGN/OKTOBER 2022/STRÅLFORS/1600001696

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

T-We Basis

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · MAX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



20 poeng



50 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng



80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

viasport+, viasport1, viasport2, viasport3	Eurosport 1, Eurosport N	nickelodeon, nick jr., nicktoons	Discovery	Love Nature 4K	Disney Channel, Disney Junior, Extra Disney Channels	National Geographic, National Geographic Wild	National Geographic Now
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
	2 Sport 1, 2 Sport 2		BBC Nordic	CN			Cartoonito
	12 poeng		4 poeng	3 poeng			2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

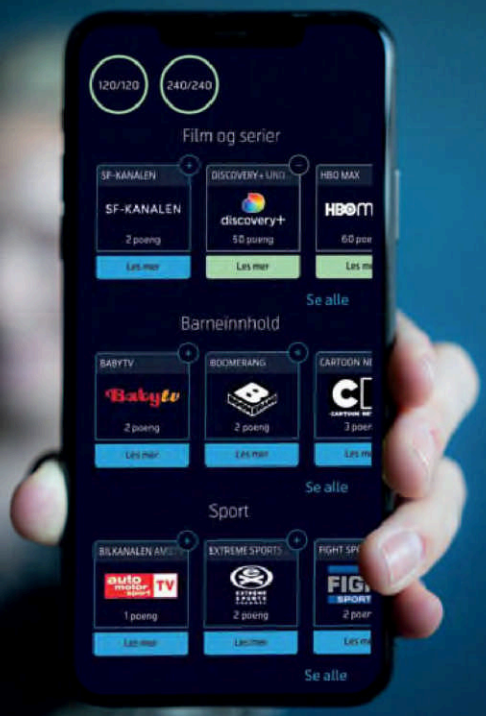
BBC News · VOX · TLC · 2 Livsstil · svt1 · svt2 · DR 1 · DR 2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · TV2 · svt BARN svt24 · CNN · SF-KANALEN · CNBC Europe · Sky News · DW Deutsche Welle · Nat Geo Wild · Bloomberg · Das Erste · Baby TV · France 24 · CBS Reality · Fashion TV · TV5 · 3sat · Natur Kanal 1 · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · MTV · MTV Live HD · MTV 90s · club MTV · MTV 80s · TVP Polonia · Rai 1 HD · RTL · YLE 1 · Hustler · Extreme Sports · Trace Sport Stars · Fight Sports · Kanal 10 · TVL

PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

ESPERVIK DESIGN/NOVEMBER 2023

Hei Wenche Grinderud og resten av Styret.

Vet ikke om det er for sent med mitt forslag, men:

Her kommer det i hvert fall:
Er det noen mulighet for å få lagt inn eller få tak i Lilla Poser i alle søppelrom, som kun brukes til plast?

Jeg fikk tak i den rullen med Lilla Pose, på Joker her nede tror jeg det var. Tenkte slik vi gjør allerede med Grønne Poser til Matavfall i alle søppelrom.
Fant i et Blad fra ABBL NYTT nr.4 fra 2021, og der var det bilde av forskj. varianter av Søppel kasser/brønner.
Det heter Avfallsbrønn og overflatecontainer Molok.
Jeg har fortsatt det bladet, og man kan også undersøke på nettet om det finnes evt noe som kan passe til vårt Boligsameie + der står det også en epostadresse og telefon.
Hvis man vil se på de forslagene som står bilde av der?

Mitt spørsmål er følgende:
Går det an å få satt opp slike, eller noe lignende/slikt som kan passe i vårt Boligsameie?
Vet at det er litt grunt/fjell under oss i Blokkene, men noe kan man kanskje evt. få til eller går det ikke?
Har noen undersøkt om det går an å få slike til Mat, Rest, Plast og Papp, så slipper man de stygge Søppel dunkene som er i søppelrommene?
Hva med Komfyrvakt i alle leiligheter, og prøve å få til et felles tilbud/anbud på det eller må man kjøpe/bestille det selv?
Vet at hos min venninne på Stabekk, så har de fått montert det i sine leiligheter.
Har også Bilde av det fra et ark gjennom Budstikka, 08.02.2017
På forhånd takk for hjelpen, så kan dere bare sende meg en epopst eller ta kontakt med meg hvis dere lurer på noe?

HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Her kommer Valgkomitèen sin innstilling :

STYRELEDER:
Wenche Grinderud i H49 = Hun har sagt JA takk i 1 år til.

STYREMEDLEMMER:
Edin Bavrk i H53 = Han sa JA TAKK til 1 år til.
Ola Ellingsen Hagen i H21 = Han sa JA TAKK til 1 år til.
Gard Jenssen i H23 = Han sa JA TAKK til 1 år = **Ny som Styremedlem**. Øyvind Rønning som bodde i H37, han sa i år NEI TAKK. Tror også han har flyttet fra Hamangskogen Boligsameie.
Anne Gro Baar i H43 = Hun er ikke på Valg i år.

VARAMEDLEMMER:
Lajla Borzikhanova i H53 = Hun er ikke på Valg i år.
Morten Myklestu i H49 = Han er ikke på Valg i år.

VALGKOMITEÈN:
Elisabeth Wahlund i H47 = Hun sa JA TAKK i 1 år til.
Ellen Nordahl i H51 = **HAR IKKE SVART PÅ SMS ELLER TLF.**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Sandvika videregående skole, Elias Smiths vei 15.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Wenche Grinderud ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tom Borg fra ABBL ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering.

Til stede var 31 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble ikke levert fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Line Stengelsrud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Regnskapet for 2023 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 200 000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

Sak 1 til behandling fra Line Stengelsrud

Sak 2 til orientering fra Elisabeth Wahlund

Vedtak:
Sak 1 Vedtak: "Styret får i oppdrag å vurdere nye nye TV- og internettløsninger og utrede alternativer."

Sak 2 Vedtak: " Ikke realitetsbehandlet, tatt til orientering."

6. Budsjett for 2024

Vedtak:
Styrets budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Wenche Grinderud ble gjenvalgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Edin Bavrk ble gjenvalgt for 1 år.

Ola Ellingsen Hagen ble gjenvalgt for 1 år.

Gard Jenssen ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Laijla Borzikhanova ble gjenvalgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ragnhild Elisabeth Wahlund ble gjenvalgt for 1 år.

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret peker selv ut kandidat.

Møtet slutt kl. 19:30

Protokoll for Hamangskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Grinderud (sign.)	28.04.2024
Sekretær	Tom Borg (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Line Stengelsrud (sign.)	04.05.2024

Hamangskogen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Tid for avstemming: Søndag 14.04.2024 med frist for å stemme kl. 23:59

Møtet vil foregå digitalt via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Årsaken til det ekstraordinære møte er en formalitet da det var en feil i balansen for 2022 i årsregnskapet som ble vedtatt på ordinært årsmøte 8.4.2024. Årsaken til feilen er en glipp fra forretningsfører ABBL som beklages på det sterkeste. Årsregnskapet må derfor vedtas på nytt.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Årsregnskap for 2023

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

11.04.2024

Med vennlig hilsen
Hamangskogen Boligsameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Tid: Søndag 14.04.2024 kl. 23:59
Sted: minside.bbl.no/ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Tom Borg v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Tom Borg

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Wenche Grinderud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetning ligger vedlagt. Det er ingen store endringer av betydning kontra regnskapet som ble godkjent på årsmøte 8.4.2024.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes

Med vennlig hilsen
Hamangskogen Boligsameie
Styret

Resultatregnskap Hamangskogen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 198 790	10 232 450	11 198 790	12 029 929
Annen driftsinntekt	2	249 857	624 238	0	0
Sum driftsinntekter		11 448 647	10 856 688	11 198 790	12 029 929
Utgifter					
Lønnskostnad	3	1 020 109	947 970	950 600	1 020 600
Annen driftskostnad	4	6 526 130	5 943 276	6 558 500	7 060 500
Vedlikehold, innkjøp	5	2 451 310	777 998	1 500 000	2 000 000
Sum driftskostnader		9 997 550	7 669 245	9 009 100	10 081 100
Driftsresultat før finansposter		1 451 098	3 187 443	2 189 690	1 948 829
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	41 133	15 635	15 000	0
Finanskostnad	7	647 259	418 513	450 000	650 000
Sum finansposter		-606 126	-402 878	-435 000	-650 000
Årsresultat		844 971	2 784 565	1 754 690	1 298 829

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	8	487 000	487 000
Sum varige driftsmidler		487 000	487 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		487 300	487 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 132	53 864
Andre fordringer	9	100 859	280 818
Sum fordringer		111 991	334 683
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 616 562	2 101 706
Sum omløpsmidler		2 728 553	2 436 388
Sum eiendeler		3 215 853	2 923 688

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-8 323 204	-9 168 175
Sum egenkapital		-8 323 204	-9 168 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	10 941 654	11 591 658
Sum langsiktig gjeld		10 941 654	11 591 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 786	240 623
Forskudd felleskostnader		194 132	135 228
Annen kortsiktig gjeld	13	146 484	124 355
Sum kortsiktig gjeld		597 402	500 206
Sum gjeld		11 539 056	12 091 864
Sum egenkapital og gjeld		3 215 853	2 923 688

Hamangskogen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Wenche Grinderud Styreleder	Ola Ellingsen Hagen Styremedlem	Øyvind Rønning Styremedlem
Anne Gro Baar Styremedlem	Edin Bavrk Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	10 189 074	9 223 087	10 189 074	10 875 163
Avdrag ordinŊ re l³ n	649 908	649 678	649 908	649 908
Renter ordinŊ re l³ n	359 808	359 685	359 808	504 858
Sum	11 198 790	10 232 450	11 198 790	12 029 929

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
RIVERTY NORWAY AS (Elbil lading)	97 434	90 215	0	0
Ladebokser etc.	152 423	35 891	0	0
Engangsinnbetaling fra eiere	0	498 132	0	0
Sum	249 857	624 238	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	591 910	0	0	599 000
Feriepenger	84 643	0	0	67 000
Lønn	0	511 854	535 000	0
P³ lønte feriepenger	0	72 718	75 000	0
Delvis fri bolig	32 208	32 208	0	0
Motkonto delvis fri bolig	-32 208	-32 208	0	0
Verktønygodtgjørelse	0	987	0	0
Tjenestepensjon OTP	7 970	0	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-7 832	0	0	0
Styrehonorar	199 800	230 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	117 896	110 824	108 000	122 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 935	10 253	10 000	10 000
Motpostkto.innb.pl. pensjonsk.	0	-2 818	0	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	13 787	14 152	20 000	20 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	0	0	600	600
Bedriftshelsetjeneste	0	0	2 000	2 000
Sum	1 020 109	947 970	950 600	1 020 600

Antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	1 203 214	1 277 491	1 500 000	1 500 000
Veilys	64 328	61 774	70 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	1 531 526	1 276 358	1 350 000	1 650 000
Renovasjon	963 405	931 617	970 000	1 000 000
Containerleie	91 261	81 990	90 000	95 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	1 118 761	947 079	1 100 000	1 171 000
Forsikring	602 905	475 492	608 000	626 000
Parkering driftsutgifter	27 892	26 227	0	0
Forvaltning og revisjon	346 798	336 496	340 000	350 000
Innbetalingsservice	9 102	9 102	10 000	10 000
Serviceavtaler	15 027	0	18 000	18 000
Brannsikring	1 230	1 226	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	0	12 978	0	0
Kontingent Vellet	24 600	24 600	0	0
HMS	913	913	0	0
Overv³ kning	0	19 873	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	46 294	43 169	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	146 441	84 650	50 000	100 000
Matteservice	53 776	47 441	48 000	101 000
Renhold	191 972	226 876	280 000	210 000
Utgifter v/styret	25 760	20 897	30 000	30 000
Kurs/seminarer	0	0	0	20 000
Rekvisita, porto, mm	10 757	14 706	15 000	15 000
Datautgifter o.l	7 980	0	0	0
Telefonutgifter	5 478	7 552	10 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	14 824	0	5 000	20 000
Leie av lokale	0	0	2 000	2 000
Gebyr	10 271	10 670	10 000	10 000
Blomster/gaver	1 515	3 600	2 000	2 000
Diverse	9 600	0	0	0
Sum	6 526 130	5 943 276	6 558 500	7 060 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	423 452	117 250	0	0
Materialer, redskap, verktny	147 757	84 498	0	0
Maling, beis, olje	12 609	13 813	0	0
L³ ser, nnkler, ringeanlegg	62 938	14 293	0	0
Tak	3 250	0	0	0
Fasade	415 000	0	0	0
Rnrleggerarbeid, materialer	992 226	330 057	0	0
Ventilasjon	19 600	44 358	0	0
Elektriker, materialer	2 588	22 952	0	0
El-bil anlegg	162 863	42 300	0	0
Grnntanlegg, fellesareal	34 869	15 722	0	0
Sand, pukk, salt	53 913	30 656	0	0
Asfalt	19 646	0	0	0
Lekeplass, miljntiltak	5 000	4 750	0	0
Parkeringsanlegg	48 771	3 675	0	0
Garasjer	0	33 675	0	0
Egenandel skade	17 073	20 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	29 756	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	1 500 000	2 000 000
Sum	2 451 310	777 998	1 500 000	2 000 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	7 404	8 887	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	15 000	0
Renter plasseringskonto	33 729	6 748	0	0
Sum	41 133	15 635	15 000	0

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	647 259	418 513	450 000	650 000
Sum	647 259	418 513	450 000	650 000

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vaktmesterleilighet	487 000	487 000
Sum	487 000	487 000

Bygninger og tomter er bokfnrt til anskaffelsverdi pluss evt. p³ kostninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	10 000	10 000
Restanse miljŋgebyr (mva)	0	50
Andre kortsiktige fordringer	12 002	270 768
Erstatningsmessige skader	78 857	0
Sum	100 859	280 818

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 449 874	970 729
Sparekonto Boligbanken	1 140 476	1 106 748
Skattetrekkskonto	26 211	24 229
Sum	2 616 562	2 101 706

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-9 168 175	-11 952 740
Fra ³rets resultat	844 971	2 784 565
Sum andre fond/udekket tap	-8 323 204	-9 168 175
Sum egenkapital	-8 323 204	-9 168 175

Sameiet har pr. 31.12 en bokfŋrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst³ ved utfŋring av stŋrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfŋrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og blir tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³n		10 941 654	11 591 658
Sum	15	10 941 654	11 591 658

Det er stilt fŋlgende pant: blankopant

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	26 211	24 229
Andre trekk	1 687	0
Arbeidsgiveravgift	15 302	14 286
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	10 221	10 221
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	1 681	0
P³ lnpte feriepenger	31 733	19 808
P³ lnpte feriepenger	52 681	52 681
P³ lnpte renter	3 957	3 080
Interimskonto mellomregning	70	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Interim RF betaling	2 891	0
Sum	146 484	124 355

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 936 183	-198 378
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	844 971	2 784 565
Fradrag for avdrag langsiktig l³ n	-650 004	-650 004
¡ rets endring disponible midler	194 967	2 134 561
Disponible midler UB	2 132 837	1 936 183

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³nenummer:	94907057202
L³netype:	Serie
Opptaks³r:	2020
Rentesats:	6.60 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig l³nebelnp:	13 000 000
L³nesaldo 01.01:	11 591 658
Avdrag i perioden:	650 004
L³nesaldo 31.12:	10 941 654
Saldo 5 ³r frem i tid:	7 691 657

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94907057202	14	52 787	739 018
	1	51 645	51 645
	2	51 433	102 866
	8	50 248	401 984
	36	49 824	1 793 664
	2	48 851	97 702
	5	48 597	242 985
	8	47 454	379 632
	8	47 200	377 600
	14	46 522	651 308
	24	44 914	1 077 936
	27	44 617	1 204 659
	3	44 321	132 963
	3	43 898	131 694
	3	43 771	131 313
	3	43 432	130 296
	3	43 136	129 408
	14	40 511	567 154
	1	39 411	39 411
	12	38 776	465 312
	55	38 056	2 093 080

Resultat og balanse med noter for Hamangskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangskogen Boligsameie

Styreleder	Wenche Grinderud (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Anne Gro Baar (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Ola Ellingsen Hagen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Edin Bavrk (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Gard Jenssen (sign.)	10.04.2024

Til KPMG ved Svein Wiig

KPMG AS
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for Hamangskogen Boligsameie (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note til årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Regnskapsfører bekrefter pkt 1-5

Opplysninger som er gitt

1. Vi har gitt revisor:
   I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
   II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
   III.ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

2. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

3. Vi bekrefter at:
   I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

   II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om

   a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
   - ledelsen,
   - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
   - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

   b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.

1. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.

2. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.

   Vi bekrefter fullstendigheten av informasjonen gitt til KPMG om nærstående parter og transaksjoner med nærstående parter, jf regnskapslovens § 7-30b.

3. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
4. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.

5. Vi bekrefter at selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det er ingen pantstillelser eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som evt. fremgår av note i årsregnskapet.

6. Vi bekrefter at selskapet har en forsvarlig vedlikeholdsplan for eiendommen og bygningene, og at nødvendig vedlikehold er utført slik at eiendom og bygninger er i forsvarlig stand i henhold til burettslagslova § 5-17. (gjelder kun borettslag)

7. Vi bekrefter at eiendom og bygg er tilstrekkelig forsikret. (gjelder kun borettslag)

8. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold til selskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2023 med den ansvarlige kundekonsulenten i ABBL for korrekt behandling i regnskapet.

Regnskapsfører bekrefter pkt 1-4

Fullstendighetserklæringer mellom Hamangskogen Boligsameie og ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangskogen Boligsameie

Styreleder	Wenche Grinderud (sign.)	10.04.2024

For ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

	Tom Borg (sign.)	10.04.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hamangskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hamangskogen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: XWEJY-U26MI-EEKE6-2EW5J-XBF1L-FCEGU

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XWEJY-U26MI-EEKE6-2EW5J-XBF1L-FCEGU

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-11 12:09:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XWEJY-U26MI-EEKE6-2EW5J-XBF1L-FCEGU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie søndag 14.04.2024 kl. 23:59 - minside.bbl.no/ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tom Borg v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Tom Borg

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 29 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Even Bjurbeck Løvås

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Wenche Grinderud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtatt med 27 stemmer for, 1 imot og 1 blankt

2. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetning ligger vedlagt. Det er ingen store endringer av betydning kontra regnskapet som ble godkjent på årsmøte 8.4.2024.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Protokoll ekstraordinært møte for Hamangskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tom Borg (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Wenche Grinderud (sign.)	15.04.2024

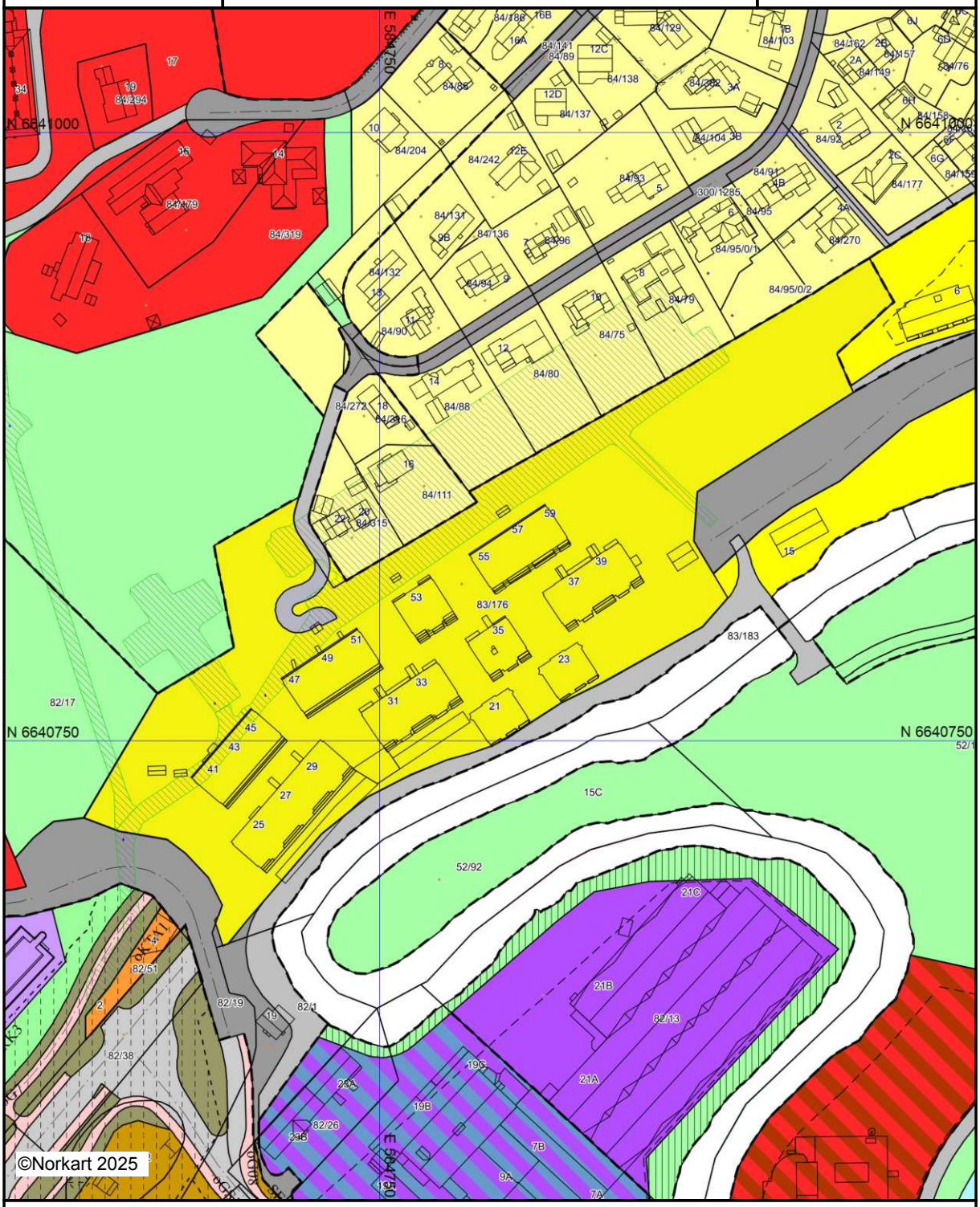
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 83/176/0/211
Adresse: Hamangskogen 21
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



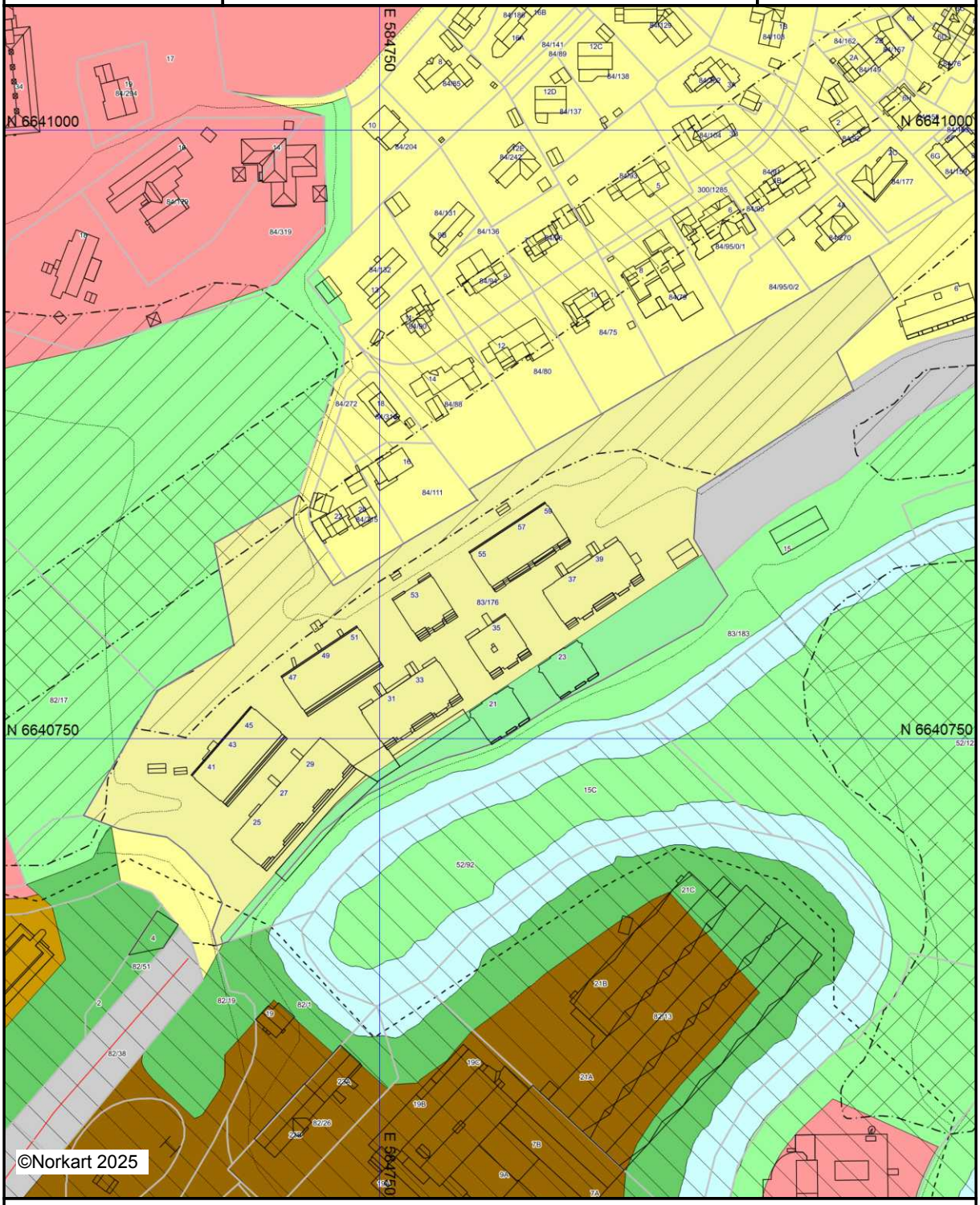
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/176/0/211
Adresse: Hamangskogen 21
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2500

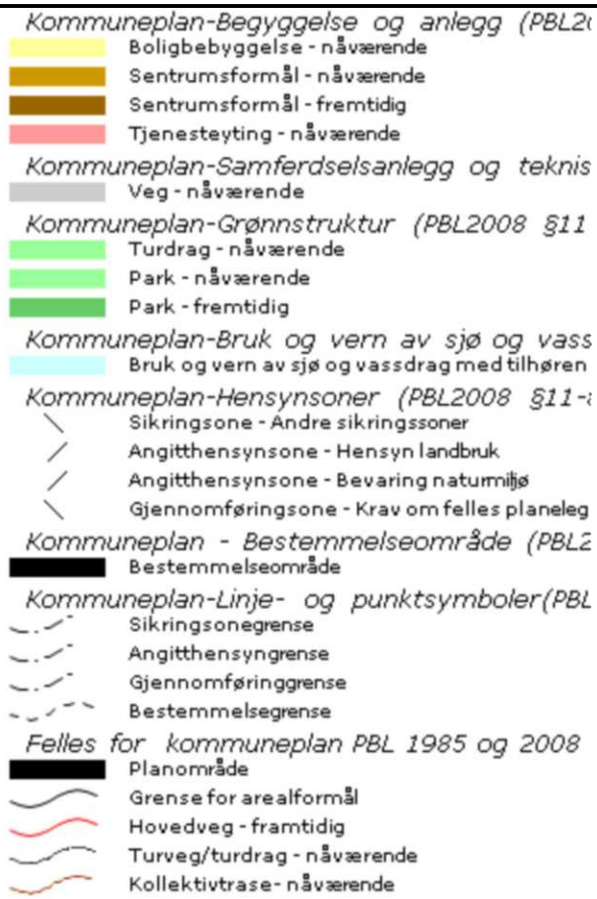
N

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



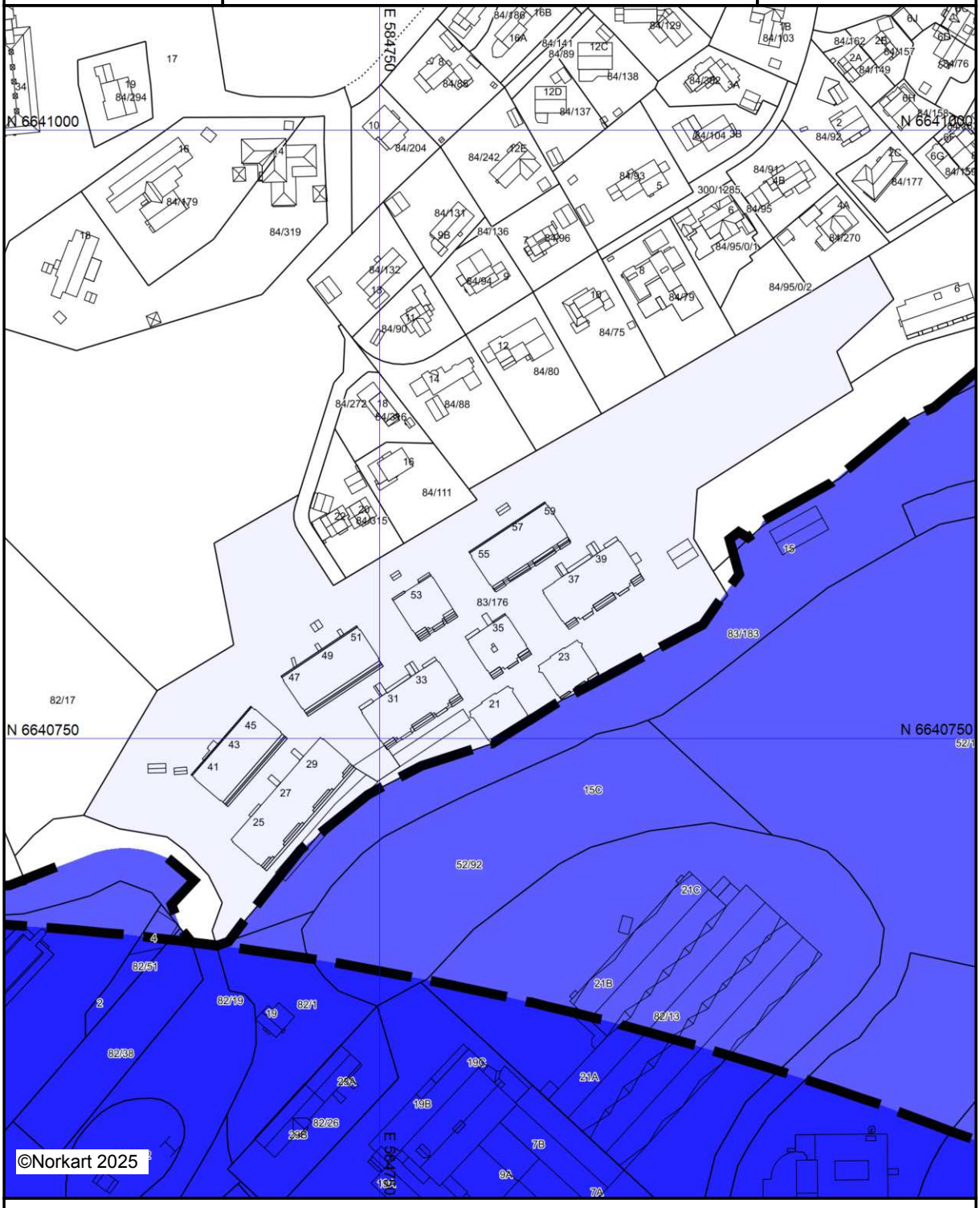
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/176/0/211
Adresse: Hamangskogen 21
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2500

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: 24.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	211
Adresse	Hamangskogen 21, 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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 021 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 318 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 142 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 93 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 3 210 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende
	Delareal 25 886 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 211 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Nåværende
	Delareal 131 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 24 136 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende **Områdenavn** B5

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** 20 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 332 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 28 746 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B4

Reguleringsplaner under bakken

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** 1 791 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012026)
Navn	HAMANG
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 83/176/0/211

Adresse: Hamangskogen 21, 1338 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 24/02/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**83**	Bnr:	**176**	Fnr:		Snr:	**211**
Adresse:	**Hamangskogen 21, 1338 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
85/154	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
05/2753	Teglforblending av gavlene	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/1039	Rehabilitering av fasader	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/18519	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 474050

1112070009BK03292777

FA

SELVAAGBYGG A/S,
HOLMENVEIEN 19

0374 OSLO 3

BERNTZEN, KAARE
SELVAAG-BYGG A/S
HOLMENVEIEN 19
0374 OSLO 3

,

FERDIGATTEST

Jnr. 85- 154

Adresse: HAMANGSKOGEN 21

Gnr: 82 Bnr: 1 Tomt nr: PARSELL 9

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21.4.88

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: SELVAAGBYGG A/S,

Anmelder: SELVAAGBYGG A/S,

Ansvarshavende: BERNTZEN, KAARE

Ansvarshavende: ,

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

Sandvika, 20/2-1989
For bygningssjefen

HELGE LANGBRÅTEN

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

12024

Arkivsak ID: **10/1039**
J.post ID: 10/92827

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	08.07.2010	1758/10

Adresse - Tiltak:	Hamangskogen 21 til 59 - rehabilitering av fasader		
Gnr/Bnr:	83/176	Mottatt:	29.06.2010
Tiltakshaver:	Sameiet Hamangskogen v/Styreleder Jesper Røstad	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Nydesign AS	Komplett:	29.06.2010

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Alliero AS	956118
Kontrollerklæring - Nydesign as	837722

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Siri Vinorum
saksbehandler

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/18519 - 21/86793/KIS	30.04.2021

Adresse - Tiltak:	Hamangskogen 21 - blokk 9 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	83/176
Tiltakshaver:	Hamangskogen Boligsameie
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan JpID 21/79627 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
25.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 83 Bnr 176 Fnr 0 Snr 211

Eiendommens adresse:

Hamangskogen 21, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 346 390
Som sekundærbolig:	kr 5 385 561

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hamangskogen 21, 1338 Sandvika
Gnr. 83, Bnr. 176, Snr. 211, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250083

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@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.
