PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANG TERRASSE 81

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Hamang terrasse 81, 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 81, bnr. 21, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25019 **Referansenummer:** RK4885

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

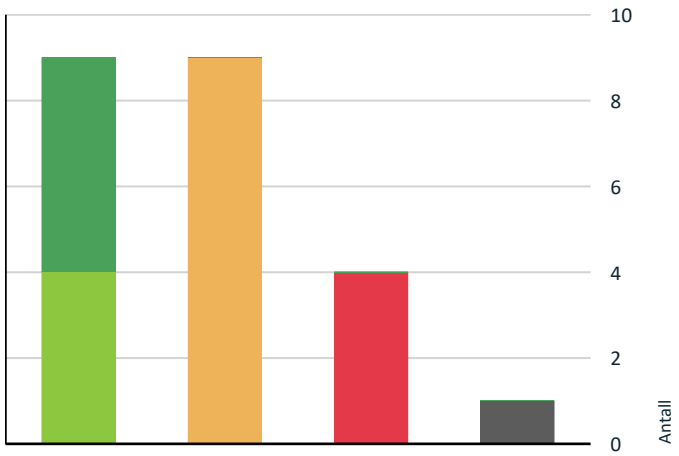
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 2. etasje med to uteplasser

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

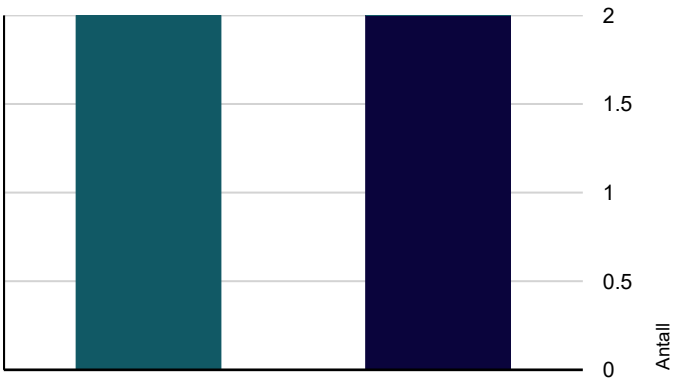
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje med to uteplasser

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad v/soveromsgang > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken m/spisestue > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED TO UTEPLASSER

Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Standard
Boligen hadde normalt god standard da den var ny i 1983.

Vedlikehold
Boligen har etterslep av vedlikehold og modernisering. Boligen er ikke oppgradert etter byggeår utenom vinduer og balkongdører som ble skiftet i 2024. En må regne med større oppgraderinger av alle overflater, tekniske installasjoner og baderom og kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass (3-lag) som ble skiftet i 2024 i regi av sameiet.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 35 db). Døren har dørlukker, kikkehull, sikkerhetslås og er merket H0203. Døren er fra byggeår.
To terrasse-/balkongdører som skyvedører. Dørene ble skiftet i 2024.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong i betongkonstruksjon utenfor stue og spisestue med fliser som dekke. Uteplassen har stor blomsterkasse i framkant med høyde på ca 0,9 meter. Blomsterkassen med rekkverk er lavere enn dagens forskrift for rekkverk, men dette er en kjent byggemetode på oppføringstidspunktet.

Kontroll av bom i fliser er utført som stikkprøver.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette var en normal utførelse i forhold til byggeår.
I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.
Det kan virke som om fliser med bom har vært slik over lang tid. Skulle tilstanden endre seg eller at man ikke ønsker fliser med bom må disse legges på nytt.

Noe vedlikehold bør en regne med.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.
Yttervegger i betong/mur. Utvendig fasadekledning består hovedsaklig av teglstein og panel.
Sadlet takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med takstein. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med belegg. Teglstein i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, teppe, laminat og belegg. Fliser i baderommene.
Vegger: Tapet. Fliser i baderommene.
Himling: Malte flater.

Se også det andre punktet om overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Riss, oppsprekking, blemmer mm

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflatene i boligen er fra byggeår og det vil være naturlig å oppgradere disse. Avvikene er av kosmetisk art selv om det er forholdsvis stor slitasje.

TG 3 Overflater - 2

Enkelte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Enkelte overflater med større slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om man ikke ønsker overflater med stor slitasje må disse oppgraderes eller skiftes ut.
Det er lagt inn kostnadsestimat for overflater med stor slitasje og ikke oppgradering av alle overflater. Det er overflater med stor slitasje som utløser tilstandsgrad 3 og det er bare tilstandsgrad 3 som det settes kostnadsestimat for.

Se også det andre punktet om overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betong.

Tilstandsrapport

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Kjøkken/spisestue: ca 16 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 16 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 11 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 11 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis med innsats og dører.

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under feieluken slik at ikke eventuelle glør kan drysse ned på gulvet og skape brann.

Rennemerker under sotluke skyldes trolig at regnvann har kommet inn i pipeløpet og rent ut av sotluken.

TG 2 Innvendige dører

Glatte dører. Noen dører som skyvedører og noen med glass.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe slitasje og avvik. En ramme/karm har noen skjevheter og bør justers.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer slik de er i dag, men da de har en del slitasje vil det være naturlig å gjøre enkelte tiltak når boligen pusses opp. Ut over dette er det ut fra takstingeniørens vurdering ingen annen konsekvens.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger samt malt himling. Vegger er noe malt øverst. Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonsprøvd).

Tilstandsrapport

Servant, speil med lys, toalett og dusj i nisje.
Plastsluk.
Mekanisk avtrekk.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Servanten kan ikke brukes da utløpet har gått i stykker.
Våtrommet har flere avvik og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket og membraner i seg selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet var i daglig bruk av eier, men med begrenset vannbelastning på overflater. Da baderommet er over 40 år gammelt er ikke tettefunksjon/membraner bygd opp slik bad bygges i dag. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Om baderommet ikke pusses opp må det benyttes tett dusjkabinett hvor vann føres direkte til sluk. I tillegg må sluket renses jevnlig (flere ganger per måned). I tillegg må utløp fra servant utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er annen branncelle og baderom inn mot dusjsonen. Det er derfor foretatt hulltakning i vegg mellom baderom og entréen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROMSGANG

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger samt malt himling. Vegger er noe malt øverst. Elektrisk gulvvarme (ikke i dusjsonen)
Servant, speil m/lys, toalett, bidé, badekar og dusj bak skyvbare vegger.
Plastsluk.
Mekanisk avtrekk.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har flere avvik og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket og membraner i seg selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet var i daglig bruk av eier, men med begrenset vannbelastning på overflater. Da baderommet er over 40 år gammelt er ikke tettefunksjon/membraner bygd opp slik bad bygges i dag. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Om baderommet ikke pusses opp må det benyttes tett dusjkabinett hvor vann føres direkte til sluk. I tillegg må sluket renses jevnlig (flere ganger per måned).

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD V/SOVEROMSGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Belegg på gulv, malte vegger og himling.
Vaskekum, veggskap og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.
Mekanisk avtrekk.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av belegg er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har en del slitasje og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket og membran i seg selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet var i daglig bruk av eier, men med begrenset vannbelastning på overflater. Da vaskerommet er over 40 år gammelt er ikke tettefunksjon/membraner bygd opp slik vaskerom normalt bygges i dag. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Om vaskerommet ikke pusses opp bør det monteres automatisk vannstopper samt at det bør påsees at overflater ikke utsettes for vannbelastning. I tillegg må sluket renses jevnlig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og entréen, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer slik den er i dag, men er over 40 år gammel. Det vil være naturlig å oppgradere kjøkkenet når boligen pusses opp. Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper slik at boligen tilfredsstiller dagens krav. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over. Konsekvens av manglende vannstopper er at det kan oppstå skader ved en eventuell lekkasje.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator som styrer ventilasjonen. Ukjent alder, men nyere.

Ventilasjonen er vurdert ut fra funksjonalitet og ikke alder. Jevnlig vedlikehold må en regne med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekraner bak luke i vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.

Se også egne punkt for våtrom som er gitt tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra byggeår.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.

Se også egne punkt for våtrom som er gitt tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft fra ventiler/spalter.

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 2 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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år, men nyere.
7 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Da det er dødsbo er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

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

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

   Sikringer er trolig montert etter 1999.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja Eldre anlegg og ingen dokumentasjon. I forbindelse med oppussing av leiligheten er det naturlig å gjøre større oppgraderinger på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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.

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.
Eldre brannslange i vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei På befaringsdagen manglet det brannslukkingsapparat, men eier/selgers representant opplyser at det kjøpes inn nytt. Avviket er derfor sett bort ifra og det er derfor krysset av nei i feltet.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

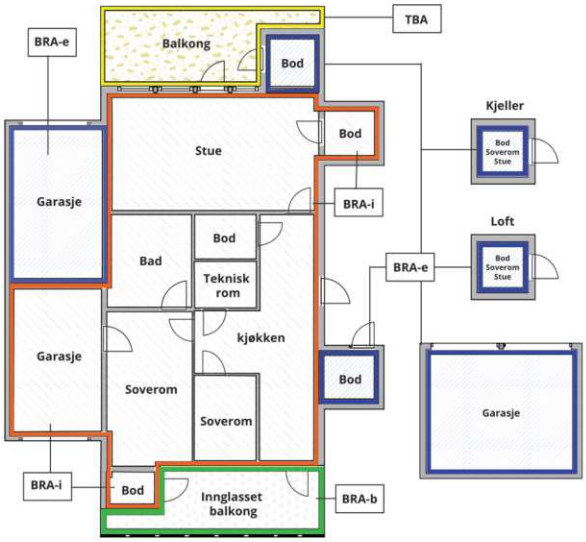
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i 2. etasje med to uteplasser

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. etasje	135			135	18
Kjeller		4		4	
SUM	**135**	**8**			**18**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken m/spisestue, Soverom, Soverom, Soverom, Soveromsgang, Bad, Bad v/soveromsgang, Vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Stue med utgang til balkong på ca 10 m² og spisestue/kjøkken med utgang til balkong på ca 8 m². Disse arealene er tatt med i arealoppstillingen som TBA.

Loftsbod er merket med nr. 115 og kjellerbod er merket med 117. På loftet er det felles kjølerom hvor denne leiligheten disponerer et skap merket med nr. 116.

Kjeller. Garasjeplass merket med nr. 117.

Det er fellesbod i 1. etasje samt eget felles "sykkelhus" utenfor inngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Da boligen er over 40 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

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: Rømningsvei, dagslysflate: Da boligen er over 40 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

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)
4-roms leilighet i 2. etasje med to uteplasser	135	0

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Sylvia Sommerfelt (datter av hjemmelshaver)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	21		116	40190 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Hamang terrasse 81

Hjemmelshaver
Flaaten Cecilia (bo)

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Hamang Gård	57 / 10000	971258357

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 74 733 31.12.2024	Kr. 264 849 25.02.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.

Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441818			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Arvinger		Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.02.2025	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RK4885

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250084

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Flaaten	Sylvia Sommerfelt

Gateadresse
Hamang terrasse 81

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Cecilia Bettina Flaaten

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250084

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til takst foretatt 24.02.2025

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 forsikringskostnader 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: 7250084

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
PER FLAATEN	4ebf0b63c135ed3ed3889b08dafe8de6244c2e04	26.02.2025 08:38:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sylvia Sommerfelt	26e9f5d7871394444238e81fb56a226e5672ef85	26.02.2025 08:48:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250084

- 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

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Gård		Vår ref.:	162/116
Hamang Terrasse 81		Type:	Sameie
1336 SANDVIKA		Eiere:	Cecilia Flaaten
Organisasjonsnr:	971 258 357	Seksjonsnr:	116

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 7 294

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 690
	Vedlikeholdsfond		874
	Avdrag lån 1 IN		207
	Renter og omkostninger lån		63
	Renter og omkostninger lån 2		160
	Avdrag lån		38
	Renter og omkostninger lån 1 IN		1 262
Tilleggsytelser:	Kjølerom (forfall hver 12. md.)	(155,00 i Jul. 24)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	264 849	Gjeld siste årsoppg.:	264 062
Klient ajourf. lån:	46 464 959	Klient gj. s. årsoppg.:	46 541 349

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238786960, Sparebanken Øst
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 25.02.2025: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 350
- Saldo per 25.02.2025: 39 490 552
- Andel av saldo: 225 096
- Første termin/første avdrag: 15.05.2024 (siste termin 15.04.2054)
- IN lån

Lånenummer: 22238832334, Sparebanken Øst
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 25.02.2025: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 176
- Saldo per 25.02.2025: 1 974 407
- Andel av saldo: 11 254
- Første termin/første avdrag: 23.11.2024 (siste termin 23.10.2039)

Lånenummer: 22238832326, Sparebanken Øst
- Annuitetslån, 1 terminer per år.
- Rentesats per 25.02.2025: 6.75% pa.
- Saldo per 25.02.2025: 5 000 000
- Andel av saldo: 28 500
- Første termin: 01.12.2024Neste avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.12.2024)
- Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2025 utgjøre ca kr 0,00 per m² ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ingrid Lång
Adresse:	Hamang terrasse 35
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	il@blco.no
Webside:	www.hamangterrasse.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	264 062	Andre inntekter:	712
Annen formue:	74 733	Utgifter:	8 368		

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Gård	Vår ref.:	162/116
Hamang Terrasse 81	Type:	Sameie
1336 SANDVIKA	Eiere:	Cecilia Flaaten
Organisasjonsnr: 971 258 357		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/21 - seksjon:116

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441818

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET HAMANG GÅRD

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

§ 1
Innledning

Sameiets navn er Sameiet Hamang Gård.

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Eierne og deres rettsetterfølgere plikter å være medlem av sameiet.

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

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

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen

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

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

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

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

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

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendringer

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

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

November 2020

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

1 Roller

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Forsikring

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

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

Innboforsikring (hjemforsikring) er sameiers ansvar.

3 Sameiet og sameiere

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

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

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

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

Bestilte nøkler leveres på følgende måte:

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

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

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

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

4 Bygninger og tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For garasjeanleggene gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Satsene pr. år er for tiden:

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

5 Avfall og renhold

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

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

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

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

6 Garasje og parkering

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

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

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

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

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

Infrastrukturen for elbilladere er installert av Nesberget AS, Vøyenenga.

2. Bestilling av ladeanlegg

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

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

3. Betaling for strømforbruk til elbil

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

Garasjeporter

Garasjeportene kan åpnes både innenfra og utenfra på disse måtene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Sameiers ansvar

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

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

Sameier har ifm. oppussing og vedlikeholdsarbeider ansvar for:

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

"DEN GRØNNE"

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

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

Vedlegg

Følgende vedlegg utgjør en integrert del av Den Grønne:

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

Sameiet Hamang Gård
Styret

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 1 - Instruks for installasjon av lader for elbil

November 2020

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

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

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

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

Gratulerer med elbil!

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

November 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

i kap. 4.

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Vøyenenga Ungdomsskole, Torvet. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingrid Lång

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Kristian Lund

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 73 seksjonseiere som registrerte seg, samt at det ble levert 9 fullmakter. Totalt 82 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Ottar Dahl, HT71

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Prosjekt for energioptimalisering av bygningsmassen

Vedtak:
1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre følgende delprosjekter:

   - varmepumpesentral for varmstvannsproduksjon og oppvarming av trappehus
   - solcelleanlegg på tak

2. Styret gis fullmakt til å oppta lån på NOK 2,0 mio.

Enstemmig godkjent

6. Budsjett for 2024

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ingrid Lång, gjenvelges for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Kristian Lund, gjenvelges for to år.
Per Arne Joten, velges for to år.
Turid Gottenberg, velges for to år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Enrico Bastiani, gjenvelges for ett år.
Steinar Thon, velges for ett år.
Gustav Hansson, velges for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Ingrid Lång

Bjørn Holmesland

Protokoll for Sameiet Hamang Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingrid Lång (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Erik Ottar Dahl (sign.)	26.04.2024

Sameiet Hamang Gård



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 Sameiet Hamang Gård

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Hamang Gård

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Tid: onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
Sted: Vøyenenga Ungdomsskole, Torvet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ingrid Lång

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

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 med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Prosjekt for energioptimalisering av bygningsmassen

Styret har utarbeidet et forslag til prosjekt for energioptimalisering av bygningsmassen. Prosjektet består av 4 delprosjekter:

- varmepumpesentral (luft-til-vann) for varmtvannsproduksjon og oppvarming av trappehus
- solcelleanlegg på tak
- utskifting av lysstoffrørbelysning i inngangspartier til LED-belysning. Generelt vil all belysning i inngangspartier/trapperom og øvrige fellesrom bli sensorstyrt.
- vindu- og skyvedørsprosjektet, inkludert etterisolering

Samlet energireduksjon for bygningsmassen er beregnet til 1,8 mio. kWt. Dette gir en reduksjon av energikostnadene dels på sameiers hånd, dels på sameiets hånd.

Det samlede prosjektet (4 delprosjekter) kvalifiserer til Enova-støtte. Søknad om støtte ble sendt 2024-02-15 og ble innvilget med NOK 10 mio. den 2024-04-08.

Totalkostnaden er estimert til NOK 53,3 mio. Med fradrag av Enova- støtten blir egenfinansieringen NOK 43,3 mio. Vindu- og skyvedørsprosjektet ble på ekstraordinært årsmøte 2023-12-12 besluttet gjennomført med et budsjett på NOK 40,5 mio.

Behovet for egenfinansiering øker da med NOK 2,8 mio. Ved å gjennomføre belysningsprosjektet over det ordinære rehabbudsjettet, som foreslått, blir behovet for utvidelse av lånerammen NOK 2 mio. til NOK 42,5 mio. Alternativt kan denne økningen lånefinansieres separat med nedbetaling over en kortere periode, f.eks. 5 år.

Tidspunktet for gjennomføringen av disse tiltakene vurderes som gunstig pga. markedssituasjonen. Tilbydere har vist stor interesse.

Siden vindu- og skyvedørprosjektet er tidligere vedtatt og nå igangsatt, og belysningsprosjektet er vedtatt av styret innenfor rammen av løpende rehab, legges her følgende delprosjekter frem for vedtak:

- varmepumpesentral for varmstvannsproduksjon og oppvarming av trappehus
- solcelleanlegg på tak

Forslag til vedtak: 1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre følgende delprosjekter:

- varmepumpesentral for varmstvannsproduksjon og oppvarming av trappehus
- solcelleanlegg på tak

2. Styret gis fullmakt til å oppta lån på NOK 2 mio.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Ingrid Lång
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland
Styremedlem, Gustav Emil Hansson
Styremedlem, Steinar Thon
Styremedlem, Kristian Lund

Valgkomitéen, Enrico Bastiani og Arne Frønes foreslår følgende:

Gjenvalg, styreleder Ingrid Lång, HT 35, og Kristian Lund, HT 81.

Nye medlemmer,
Per Arne Joten, HT 73, tlf 97721194.
Han er snekker og lærer samt har tidligere erfaring fra tilsvarende styrearbeid.
Turid Gottenberg, HT 33.
Hun er økonom og har drevet eget firma.

Alle har sagt seg villig til å gå inn i styret.

Ny valgkomite:
Enrico Bastiani, Steinar Thon og Gustav Hansson.

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for ett år.

Forslag til vedtak: Ingrid Lång, gjenvelges for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Kristian Lund, gjenvelges for to år.
Per Arne Joten, velges for to år.
Turid Gottenberg, velges for to år.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges tre medlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Enrico Bastiani, gjenvelges for ett år.
Steinar Thon, velges for ett år.
Gustav Hansson, velges for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Gård
Styret

Sameiet Hamang Gård

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ingrid Lång, Hamang terrasse 35
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen, Hamang terrasse 87
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland, Hamang terrasse 79
Styremedlem, Gustav Emil Hansson, Hamang terrasse 77
Styremedlem, Steinar Thon, Hamang terrasse 91
Styremedlem, Kristian Lund, Hamang terrasse 81

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hamang Gård har utarbeidet sitt eget HMS/IK-system, inkludert egen HMS/IK-håndbok, og tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet for sameiet.

Håndboken med tilhørende vedlegg og sjekklister er tilgjengelig både i ABBL portalen og på sameiets nettside.

Regnskapet for 2023

Regnskapet er i store trekk som forventet. Driftsresultatet før finansposter viser et overskudd på kr. 911.622,-, mot budsjettert kr. 490.800,-. Hovedgrunnen til økningen i overskuddet er, at strømutgiftene ble noe lavere enn budsjettert på grunn av fortsatt strømstøtte fra staten.

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

Franzefossbyen:
Bærum kommune har i 2023 lagt forslag til reguleringsplan ut på høring. Styret har deltatt i møter med kommunen og Høyres gruppe i kommunestyret, og avgitt en omfattende høringsuttalelse. Sentrale temaer er sykkeltrafikk innover vår eiendom, parkering, byggetetthet og byggehøyder på vår nabotomte i nordvest mellom HT og Bjørnegårdsvingen, trafikk generelt, trafikk spesielt i byggeperioden, utbyggingsrekkefølge etc.

Utført vesentlig vedlikehold / innkjøp / rehab 2023

Heiser:
Det er utført tyngre vedlikehold og installasjon av sikkerhetsarrangement på 2 heiser. På en av dem er det også utført omfattende elektrisk modernisering.

Bygg:
Det ble i 2022 klart at låssystemet vårt var utdatert. Dette ble skiftet i 2023. Nytt system omfatter frontinngangsdør, garasjeinngangsdør, bodgangsdører, fellesboder og kjølerom. Som en del av prosjektet kunne sameierne bestille utskifting av lås til egen inngangsdør og postkasse, som da ble integrert i systemet.

Det oppsto lekkasje inn i tavlerommet i HT79. Inngangspartiet til oppgangen ble rehabilitert.

Veggene i nedkjørselen fra kulverten P3 til HT83 ble rehabilitert i 2023. De hadde da tørket tilstrekkelig etter tidligere nedfukting, ref. tidligere rehabilitering av P3.

Det ble konstatert vanninntrengning til garasjeanlegget ved HT39 og kulverten ved siden av. Vannet trengte inn gjennom bygningsfugen mellom gavlen i HT39 og kulverten. Dette skyldtes at membranoppbrett og beslag på gavlveggen var for lavt, samt manglende motfall inn mot veggen. Dette ble utbedret.

En energianalyse inkludert termografisk kartlegging ble initiert i 2022. Analysen munnet ut i et antall mulige tiltak for reduksjon av bygningenes energiforbruk, og rapport ble levert i 2023.

Arbeidet med å samle info/kunnskap om vinduer og skyvedører fortsatte i 2023. Dette ble omsatt til en spesifikasjon over sameiets preferanser mht. ytelser, funksjoner etc. Tidlig i 2. halvår ble ABBL engasjert som rådgiver og styrets spesifikasjoner ble videre bearbeidet før en tilbudsinvitasjon ble utarbeidet og tilsendt en gruppe spesialentreprenører. Basert på mottatte tilbud ble styrets prosjektforslag fremlagt for vedtak i et ekstraordinært årsmøte, hvor det ble vedtatt med overveldende flertall.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Heiser:
Vi vil fortsette arbeidet med tyngre vedlikehold av heisene, bestående av:

pakningsbytte på løftesylinder
skifte av bærewire og ledeskive
I tillegg må det installeres et sikkerhetsarrangement på kupetakene. Dette følger av en forskriftsendring med tilbakevirkende kraft og som heiskontrollen har utstedt avvik på.

Disse arbeidene utføres i et samlet prosjekt, med en kostnad på ca. kr 230.000 pr. heis. For å ta dette over ordinære vedlikeholdsbudsjetter er det planlagt med 2 heiser pr. år. Rekkefølgen bestemmes av heisenes individuelle behov.

Vi vil også fortsette arbeidet med teknisk modernisering av heisene. Dette inkluderer bl.a.:

· Ny styring og elektronikk

· Nytt hydraulikkaggregat

· Ny hydraulikkolje

· Nytt elektrisk anlegg

· Nye utvendige og innvendige tablåer

· Skifte samtlige dørruller

· Ny GSM 4G alarmkommunikasjon

Vinduer/skyvedører:
Prosjektet blir gjennomført ila. 2024.

Energireduserende tiltak:
Energirapporten vil blir brukt til å sette sammen en pakke av tiltak definert i rapporten, inkludert vindusprosjektet, og det vil bli søkt om Enova-støtte til gjennomføringen. Basert på utfallet av en Enova-søknad vil styret forelegge et forslag for et årsmøte. Ett av tiltakene, utskifting av lysrørsbelysning til sensorstyrt LED-belysning i oppganger og andre fellesrom, blir gjennomført i 2024.

Tak:
Takene bør med jevne mellomrom inspiseres for tilstand på taksten, gjennomføringer etc. En slik inspeksjon og nødvendige utbedringer blir gjennomført i 2024. Dersom det blir vedtatt installasjon av solceller som et energireduserende tiltak, er det helt påkrevet å foreta en slik inspeksjon før installasjon.

Kommende 5-års periode

Heiser:
Det tyngre vedlikeholdet vi pågå kontinuerlig over de kommende år. Ca. kr. 220.000 pr. heis.

Likeledes vil den tekniske moderniseringen pågå over et antall år. Ca. kr 500.000 pr. heis.

El-tavler:
Hovedtavlene er ikke lenger tidsmessige, selv om de ikke er forskriftsstridige. Disse vil bli skiftet over et antall år. Ca. kr 200.000 pr. oppgang.

Bygg:
Taket i kulverten (P3) trenger vedlikehold i form av forsegling av eksponert armering og oppmaling. Tidspunkt avhenger av fuktighetsgrad i betongoverflaten og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Vannrør:
Vi har i 2022 og 2023 hatt en betydelig økning i antallet lekkasjer fra stigerørene for tilvann. Særlig har det dreiet seg om porelekkasjer på returledningen i varmtvannssirkulasjonen. Disse lekkasjene opptrer på ett eller flere steder hvorsomhelst mellom berederrom og 5. etasje og er derfor dyre å utbedre. Dette er et varsel om at stigerørene inkludert returledningene er modne for utskifting. Når det gjøres, kan det være aktuelt å montere energimålere på grenrørene til leilighetene som et energibesparende tiltak.

Budsjett 2024

Vi tar sikte på et balansert budsjett, og øker derfor felleskostnadene med ca. 4%. Dette for å kunne gjennomføre helt nødvendige vedlikeholdsprosjekter Jfr. avsnittet "Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024".

Utover dette har vi igangsatt vårt store "vindu-/skyvedørprosjekt", som er et separat prosjekt som lånefinansieres/sammeierfinansieres. Det gjør at vedlikeholdsinnbetalinger øker fra kr. 766.244,- i 2023 til kr. 2.858.600,-. Dette beløpet innkluderer avdrag/renter/omkostninger på lånet. Se note 2.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Hamang G³rd, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 878 528	9 828 096	10 878 300	11 296 800
Annen driftsinntekt	2	766 244	182 434	300 000	2 858 600
Sum driftsinntekter		11 644 772	10 010 530	11 178 300	14 155 400
Utgifter					
Lønnskostnad	3	415 324	355 992	463 500	463 500
Annen driftskostnad	4	6 959 291	6 054 997	7 733 000	7 775 000
Vedlikehold, innkjøp	5	1 569 483	796 815	800 000	2 200 000
P³ kostning,rehabilitering,investering	6	1 598 206	3 786 834	1 500 000	41 000 000
¡ rets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	190 845	190 845	191 000	160 000
Sum driftskostnader		10 733 150	11 185 483	10 687 500	51 598 500
Driftsresultat før finansposter		911 622	-1 174 953	490 800	-37 443 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	164 044	92 693	10 000	20 000
Finanskostnad	8	0	0	0	1 953 300
Sum finansposter		164 044	92 693	10 000	-1 933 300
¡ rsresultat		1 075 666	-1 082 260	500 800	-39 376 400

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftslnsnre, inventar, verktny, kontor ol	9	159 038	349 883
Sum varige driftsmidler		159 038	349 883
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		159 338	350 183
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		42 491	139 883
Andre fordringer	10	946 025	603 287
Sum fordringer		988 516	743 171
Bankinnskudd, kasse o.l	11	4 501 112	3 429 409
Sum omlnpsmidler		5 489 628	4 172 580
Sum eiendeler		5 648 965	4 522 763

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	5 044 649	3 968 983
Sum egenkapital		5 044 649	3 968 983
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		502 708	448 312
Forskudd felleskostnader		101 558	105 367
Annen kortsiktig gjeld	13	50	100
Sum kortsiktig gjeld		604 316	553 780
Sum gjeld		604 316	553 780
Sum egenkapital og gjeld		5 648 965	4 522 763

Sameiet Hamang G³rd

Sted:_____, dato:_____

Ingrid L³ng Styreleder	Bjørn Sverre Holmesland Styremedlem	Kristian Lund Styremedlem
Steinar Thon Styremedlem	Kjetil K³samoen Styremedlem	Gustav Emil Hansson Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet best³ende 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 ³r 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 ³r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³r 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	9 098 028	8 219 256	9 097 600	9 447 600
Vedlikeholds innbetalinger	1 780 500	1 608 840	1 780 700	1 849 200
Sum	10 878 528	9 828 096	10 878 300	11 296 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/h³ndsendere	408 795	0	0	0
Garasjeinntekter	70 500	70 500	72 000	72 000
Andel utgifter parkering HT 55	39 762	36 142	35 000	35 000
Motorvarmerstrøm	4 340	4 410	10 000	10 000
Strøm panelovn bod	500	500	500	500
Strøm fryseboks	25 500	25 500	27 000	27 000
Strøm el-bil	195 362	23 897	125 000	125 000
Kjøkkenrom	19 685	19 685	20 000	20 000
EkstraordinÆrt vedlikehold	0	0	7 500	7 500
Porto/gebyr, utsendelse ekstern adresse	1 800	1 800	3 000	3 000
Renter og omkostninger IN-l³n	0	0	0	1 953 300
Avdrag IN-l³n	0	0	0	605 300
Sum	766 244	182 434	300 000	2 858 600

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	364 000	312 000	364 000	364 000
Andre honorarer	0	0	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	51 324	43 992	57 500	57 500
Sum	415 324	355 992	463 500	463 500

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	1 126 138	155 788	1 500 000	1 300 000
Veilys	52 632	50 542	60 000	60 000
Vann- og avløpsavgift	879 113	799 026	978 000	1 060 000
Avregning vann- og avløpsavg	-87 537	-14 246	0	0
Feieavgift	62 315	60 219	65 000	65 000
Renovasjon	814 449	778 002	813 000	815 000
Containerleie	7 600	20 989	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	1 016 025	991 767	1 075 000	1 095 000
Forsikring	773 146	592 717	635 000	851 000
Forvaltning og revisjon	309 826	300 622	326 500	325 000
Innbetalingsservice	7 696	7 696	10 000	10 000
Møtegodtgjørelse	3 750	0	0	0
Teknisk r³ dgivning	44 691	45 313	0	0
Brannsikring	228 737	191 724	235 500	235 500
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	20 800	20 800	21 000	21 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	2 500	3 000
Vaktmestertjeneste	795 289	787 164	800 000	820 000
Renhold	513 915	471 732	482 000	500 000
Renhold renovasjonsanlegg	81 730	95 479	0	0
Heis service/drift	214 996	645 509	500 000	500 000
Heis offentlig	55 161	0	100 000	0
Utgifter v/styret	9 952	13 738	20 000	20 000
Kurs/seminarer	0	8 700	0	0
Rekvisita, porto, mm	6 660	6 542	10 000	10 000
Datautgifter o.l	3 655	1 649	20 000	5 000
Fellesarrangement/dugnad	4 352	7 397	15 000	15 000
Leie av lokale	0	0	2 000	2 000
Gebyr	9 600	11 369	15 000	15 000
Blomster/gaver	1 201	1 611	2 000	2 000
Diverse	0	0	30 000	30 000
Sum	6 959 291	6 054 997	7 733 000	7 775 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktny	2 279	4 059	0	0
Maling, beis, olje	6 200	11 292	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	8 376	0	0
Vinduer, glassarbeider	8 183	81 350	0	0
L³ser, nnkler, ringeanlegg	135 248	42 499	0	0
Vedlikehold bygg	309 262	0	0	0
Port	105 577	20 491	0	0
Dnrer/innganspartier	0	9 203	0	0
Tak	12 063	9 352	0	0
Heis	306 802	0	0	0
Overv³kning	11 377	0	0	0
Rnrleggerarbeid, materialer	7 765	13 706	0	0
VedlikeholdVVS	4 741	0	0	0
Elektriker, materialer	15 139	1 269	0	0
El-bil anlegg	38 104	0	0	0
LyspNrer, lysrnr, sikringer ol	6 725	4 341	0	0
Vedlikehold elektro	82 000	0	0	0
Grntanlegg, fellesareal	366 892	444 245	0	0
Sand, pukk, salt	16 375	12 447	0	0
Fryseanlegg	19 530	10 936	0	0
Trafikksikring	0	5 625	0	0
Egenandel skade	50 000	30 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	22 500	0	0	0
Brannsikringstiltak	5 158	87 000	0	0
Teknisk bistand	6 563	0	0	0
Terrasser/balkonger	31 000	625	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	800 000	2 200 000
Sum	1 569 483	796 815	800 000	2 200 000

Note 6 - P³kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis , olje	0	1 526 919	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	0	0	40 000 000
L³se, nnkler, ringeanlegg	702 531	0	500 000	0
Heis	683 250	823 538	1 000 000	1 000 000
Brannsikringstiltak	0	758 494	0	0
Teknisk bistand	212 425	0	0	0
Terasser/balkonger	0	677 883	0	0
Sum	1 598 206	3 786 834	1 500 000	41 000 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	9 317	1 164	0	0
Renter plasseringskonto	90 243	29 545	10 000	20 000
Finansinntekt	64 483	61 984	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	164 044	92 693	10 000	20 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³n	0	0	0	1 953 300
Sum	0	0	0	1 953 300

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Nedgravd renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	954 226
¡rets tilgang :	0
¡rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	954 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	795 188
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokførtverdi pr.31.12:	159 038
¡rets avskrivninger :	190 845
Anskaffelses³r :	2019
Antatt levetid i³r :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og ³rlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	5 596	55 945
Restanse miljŋgebyr (mva)	0	400
Periodisering kostnader	539 223	535 406
Erstatningsmessige skader	217 031	11 536
Fordring eiere	184 175	0
Sum	946 025	603 287

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 181 324	1 399 865
Sparekonto Boligbanken	3 319 788	2 029 545
Sum	4 501 112	3 429 409

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	3 968 983	5 051 243
Fra ³rets resultat	1 075 666	-1 082 260
Sum andre fond/udekket tap	5 044 649	3 968 983
Sum egenkapital	5 044 649	3 968 983

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	100
Sum	50	100

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 618 801	4 510 215
Endringer disponible midler:		
¡rets resultat (se resultatregnskap)	1 075 666	-1 082 260
Tilbakefnring avskrivninger	190 845	190 845
¡rets endring disponible midler	1 266 511	-891 414
Disponible midler UB	4 885 312	3 618 801

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hamang Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hamang Gård

Styreleder	Ingrid Lång (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Kristian Lund (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Kjetil Kåsamoen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Bjørn Sverre Holmesland (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Gustav Emil Hansson (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Steinar Thon (sign.)	05.03.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård torsdag 31.10.2024 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingrid Lång, valgt med 99 stemmer.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 99 stemmer.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 102 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Harald Løberg, valgt med 97 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes, med 96 stemmer for og 2 mot.

2. Låne opptak mellomfinansiering

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å oppta avdragsfritt lån på NOK 10.millioner som mellomfinansiering av kostnader for energiprosjektet vedr varmepumper og solcelleanlegg. Vedtatt med 92 stemmer for og 4 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hamang Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ingrid Lång (sign.)	31.10.2024
Protokollvitne	Harald Løberg (sign.)	31.10.2024

Sameiet Hamang Gård

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Tid: Møtet avsluttes torsdag 31.10.2024 kl. 12:00
Sted: Min Side beboerportal

Høringsperiode: 21.10.2024 kl. 12:00 til 28.10.2024 kl 12:00
Avstemmingsperiode: 29.10,2024 kl. 12:00 til 31.10.2024 kl. 12:00

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

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 Låne opptak mellomfinansiering

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

15.10.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Gård
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Ingrid Lång.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Harald Løberg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Låne opptak mellomfinansiering

Styret innkaller til digitalt møte for å be om sameiets samtykke til å ta opp et midlertidig og avdragsfritt lån på kr. 10.millioner for mellomfinansiering av kostnadene vedr. installasjon av varmepumper og solcelleanlegg inntil Enovas støtte på kr. 10 mill blir utbetalt.

Bakgrunnen for lånebehovet er følgende: I budsjettet for energitiltak er kostanden for varmepumper for oppvarming av varmtvann og fellesarealer, anlegg av solcelleanlegg samt installasjon av LED-lys i fellesarealene beregnet til ca 12. mill. I sameiets årsmøte i april i år fikk styret samtykke til å ta opp et langsiktig lån på kr. 2 mill. mens 10 mill. skal dekkes av tilsagnet på støtte fra ENOVA på kr. 10.mill. Enovas støtte utbetales ikke før arbeidet er ferdig.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å oppta avdragsfritt lån på NOK 10.millioner som mellomfinansiering av kostnader for energiprosjektet vedrørende varmepumper og solcelleanlegg.

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Gård
Styret

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

Utskriftsdato: 25.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	116
Adresse	Hamang terrasse 81, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 371 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 40 175 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 803 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012023)
Navn	HAMANG TERRASSE 55
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11528/2012023.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Kontor
	Delareal 14 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

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

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 834 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4
	Delareal 1 662 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR1
	Delareal 2 971 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oVT1

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

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn	FRANZEFOSS
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

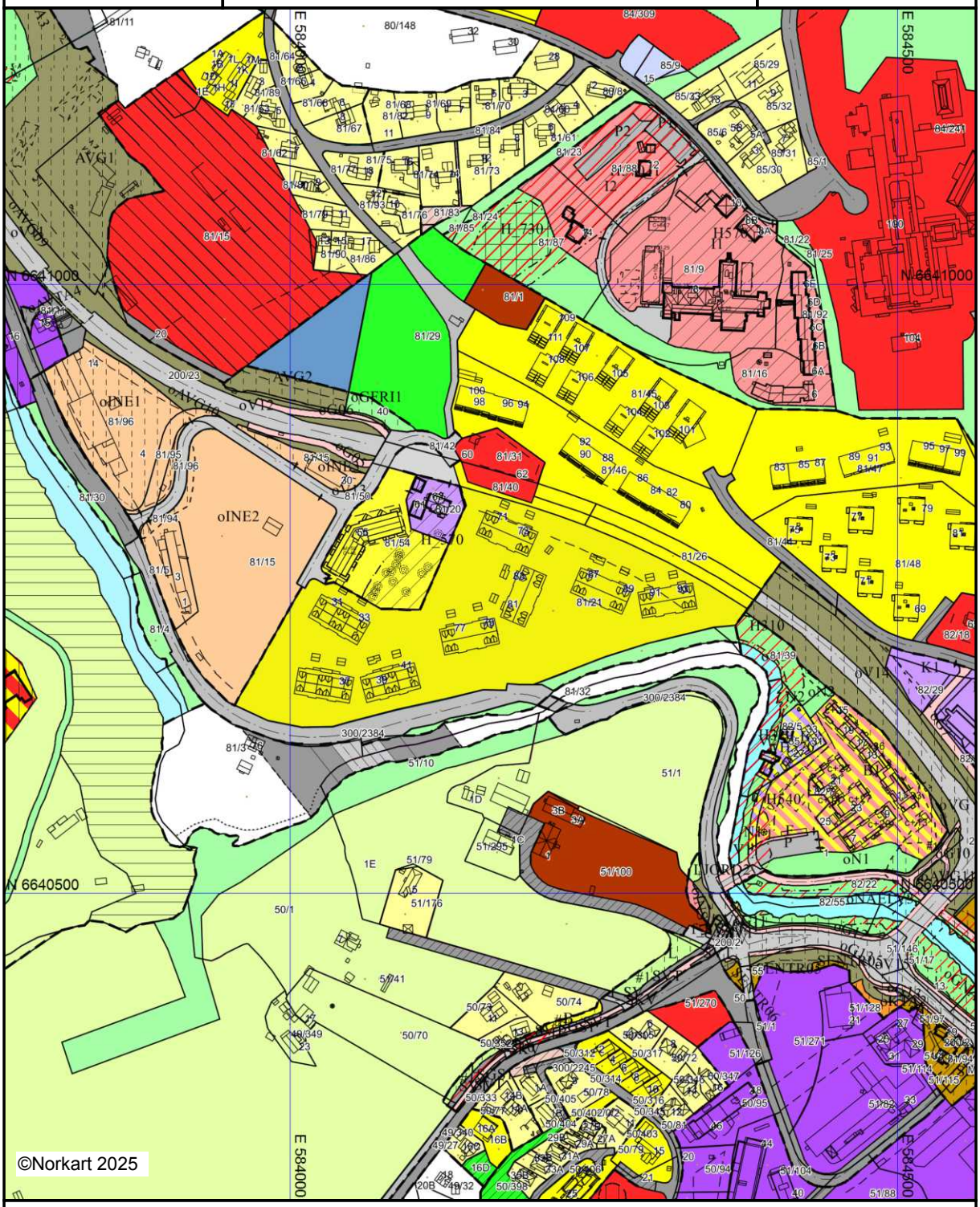
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



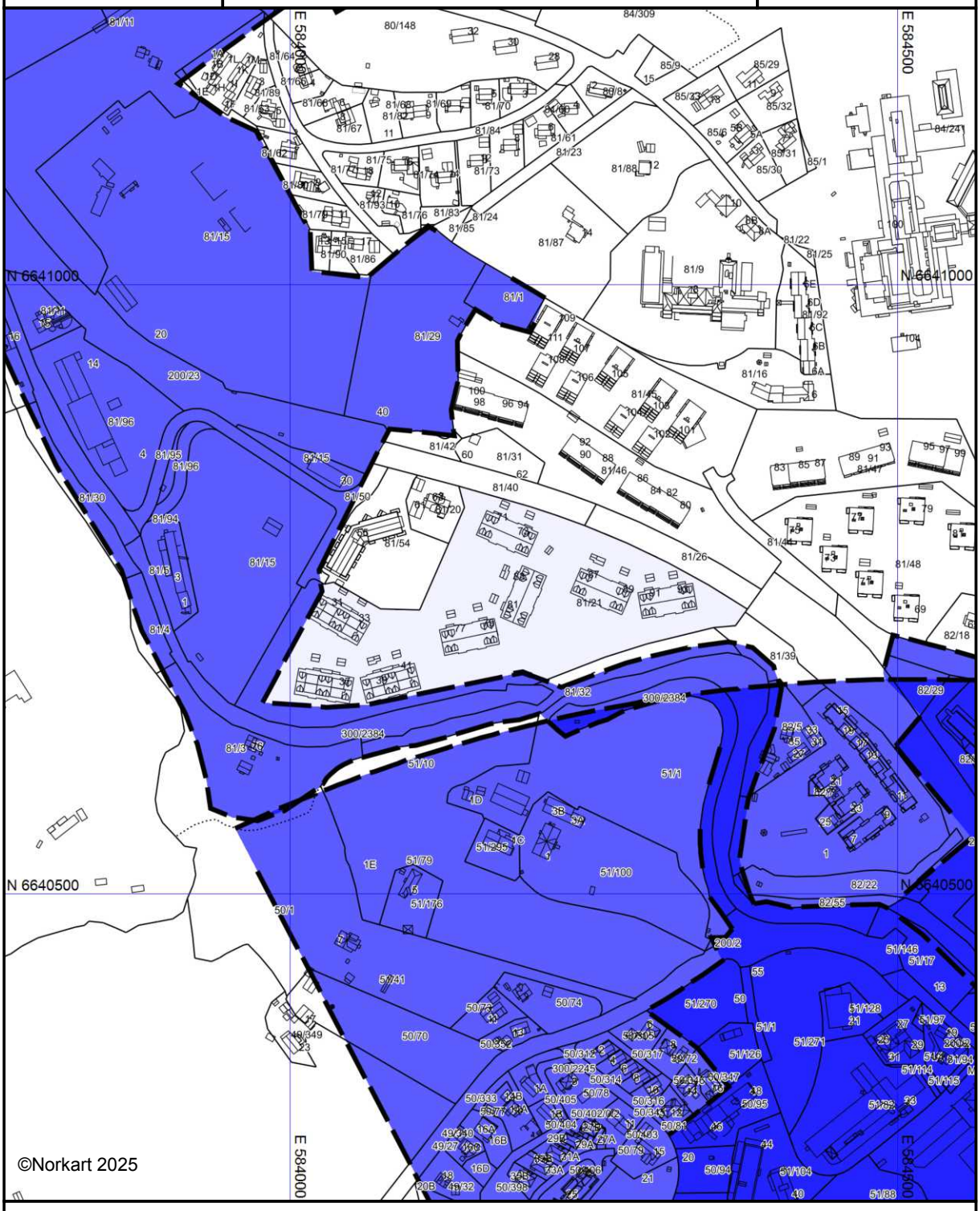
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81
Utskriftsdato: 25.02.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

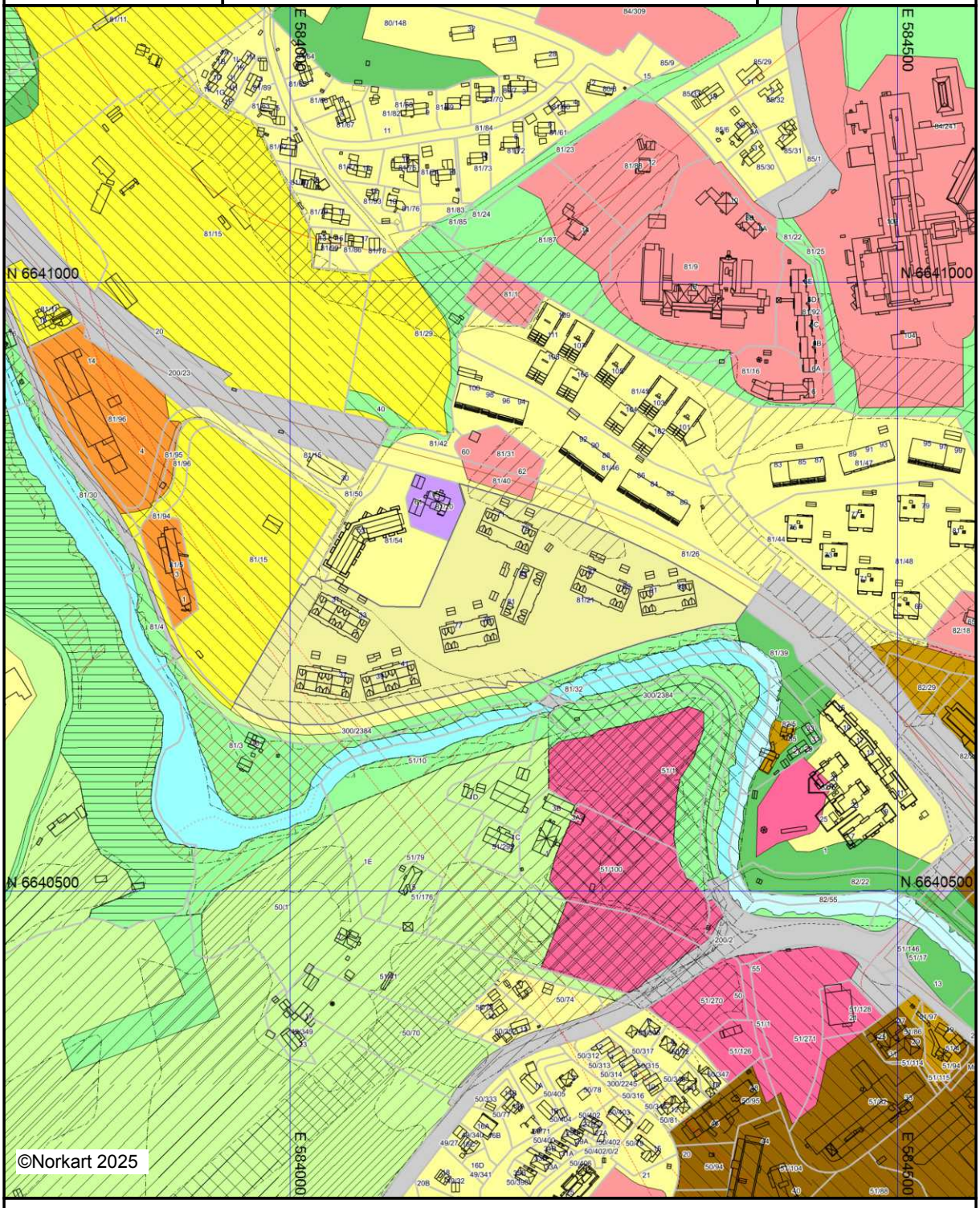
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81
Utskriftsdato: 25.02.2025
Målestokk: 1:5000

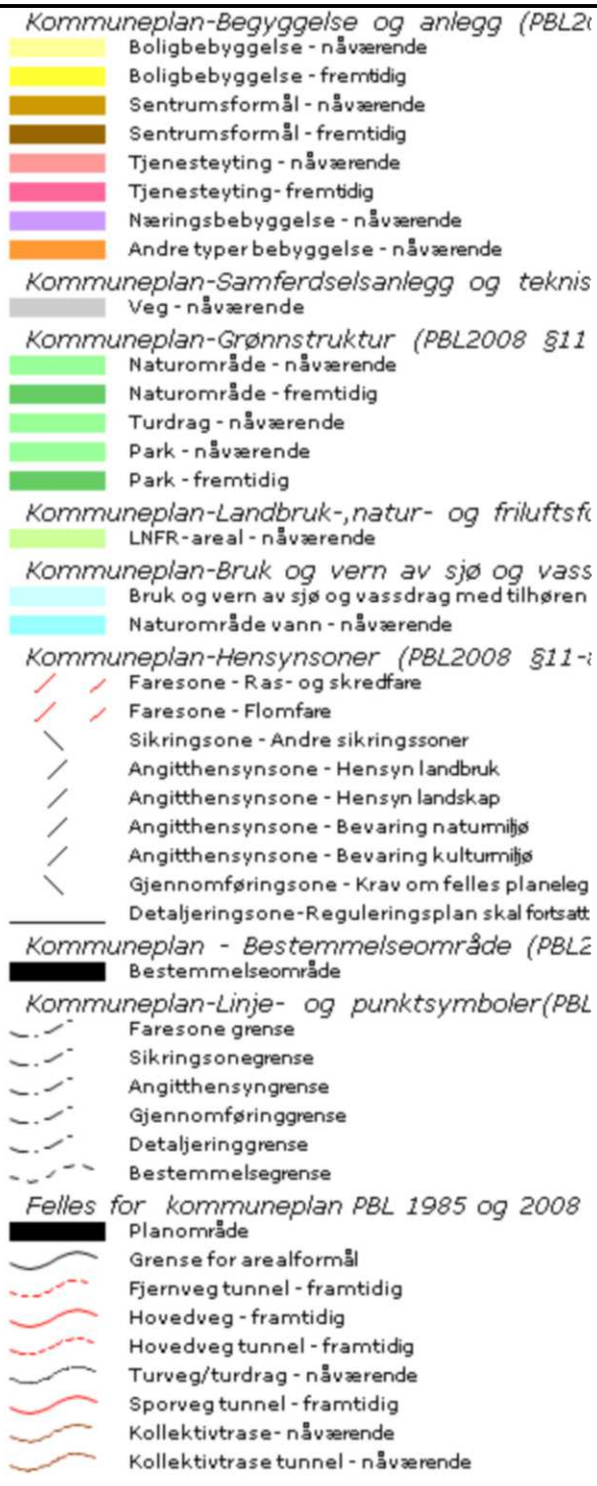
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



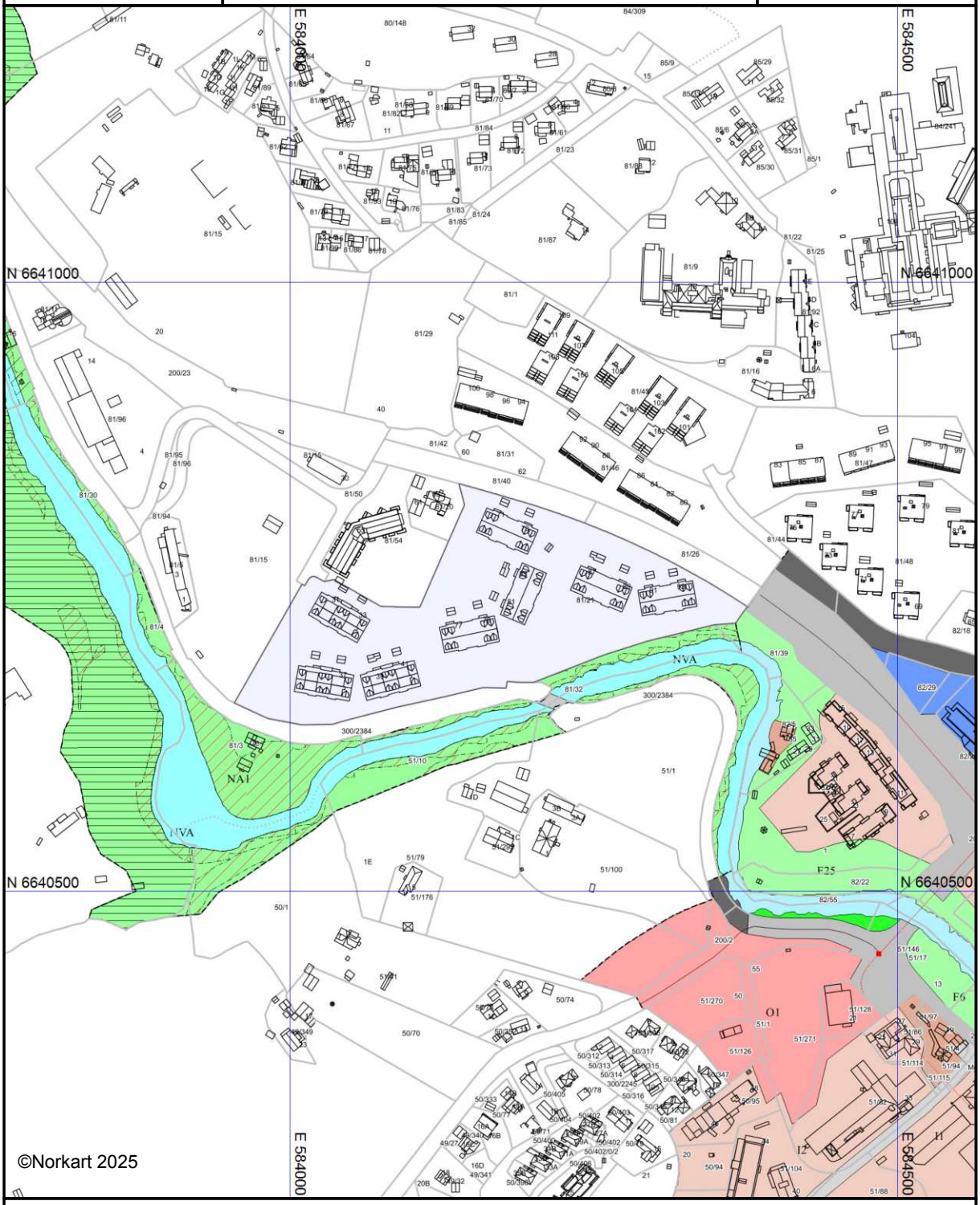
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81
Utskriftsdato: 25.02.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- Kontor - nåværende
- Offentlige bygninger - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- Annet byggeområde - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

- Vannareal for alment friluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

- Vegareal - nåværende
- Vegareal - framtidig
- Fotgjengerstrøk - framtidig
- Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Vegkryss - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

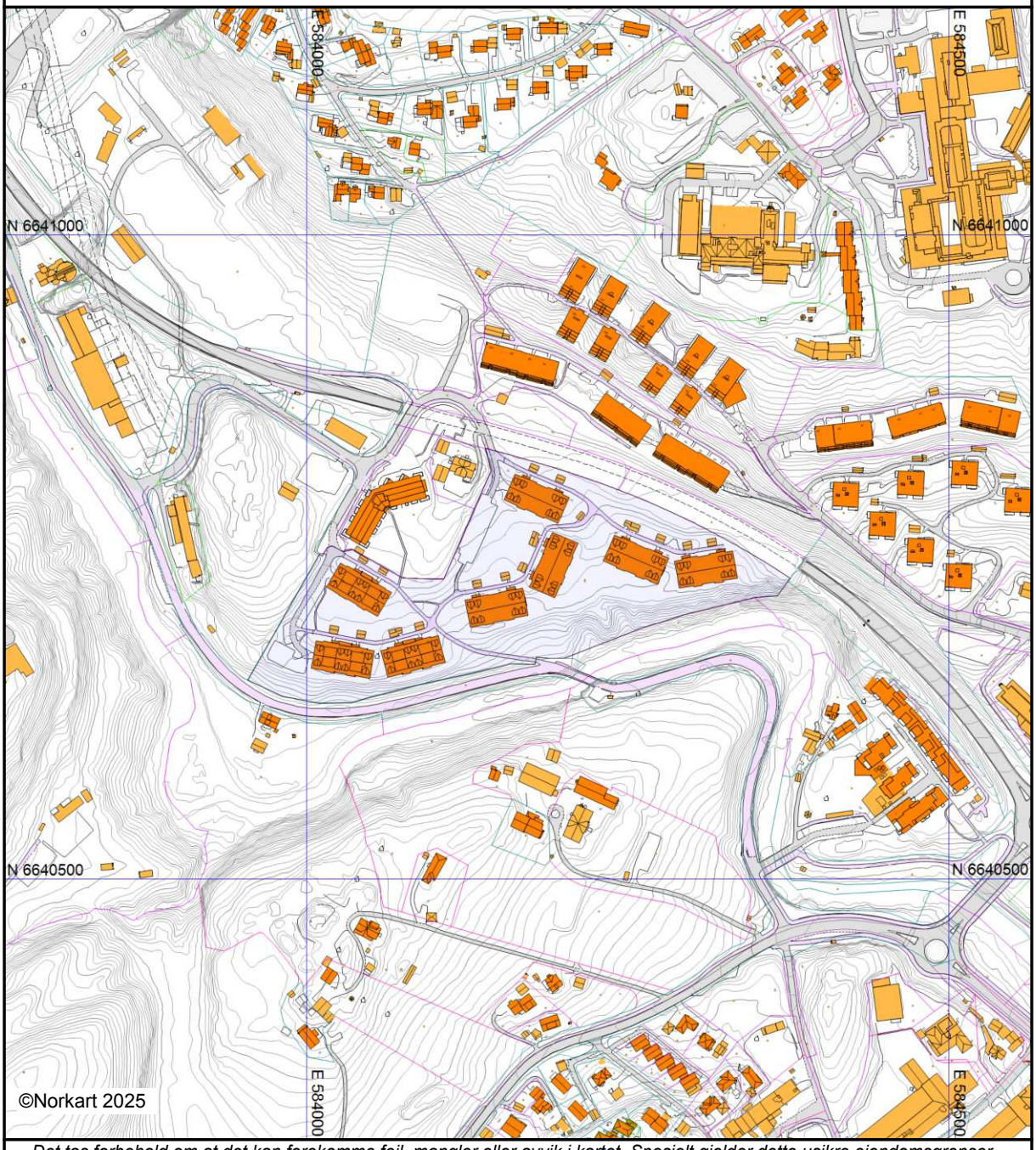
Eiendom: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

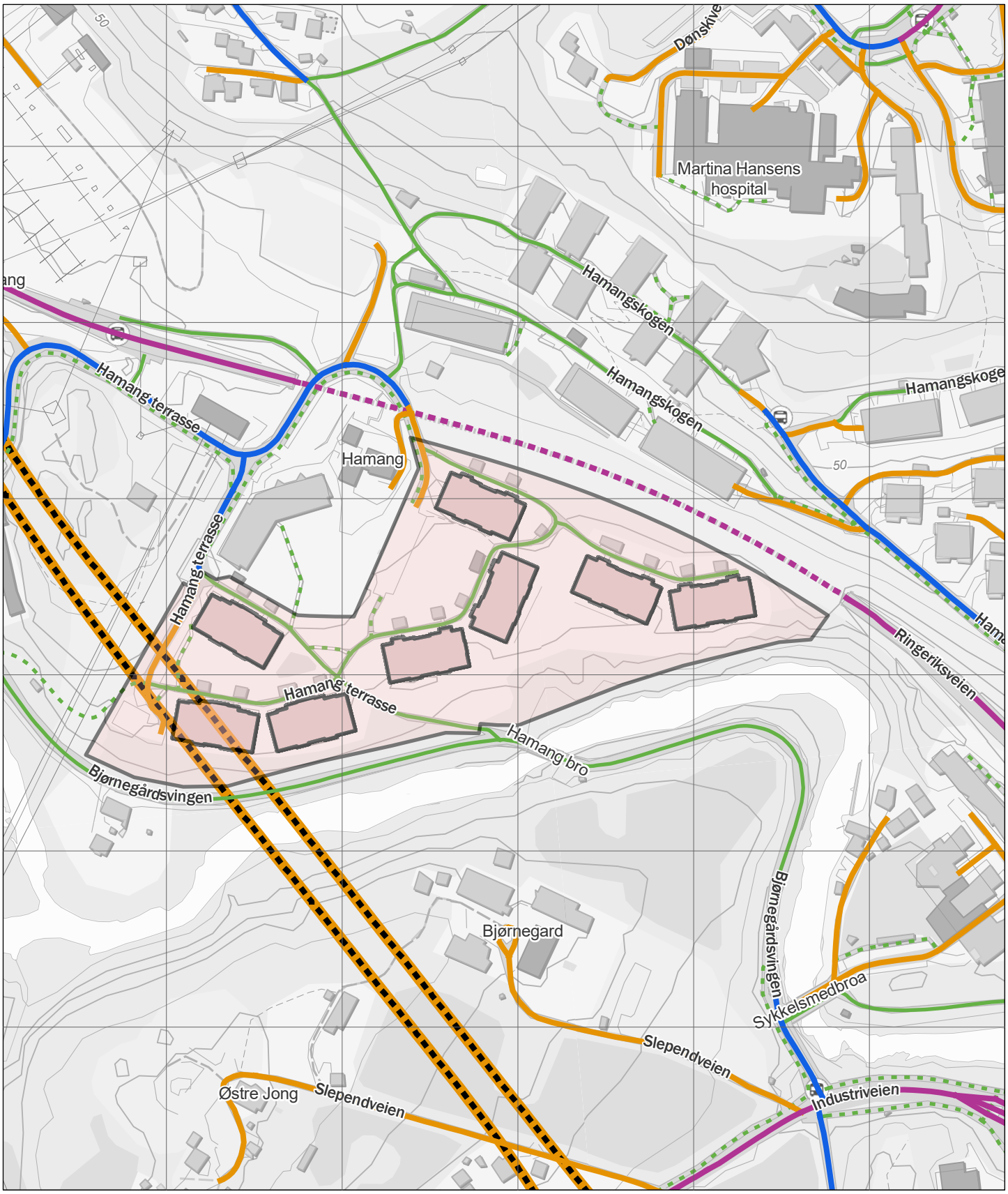


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/21/0/116
Adresse: Hamang terrasse 81, 1336 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/02/2025



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:	**81**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**116**
Adresse:	**Hamang terrasse 81, 1336 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
80/1281	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

2510/0009BK00085G9

FERDIGATTEST

Jnr. 1280-80

Adresse Hamang Terrasse

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9.5.85

Arbeidets art: Blokk m/208 leiligheter

Byggherre: Hunkenes A/S / Johs. Solberg

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

Ansvarshavende: Siv.ing. Ragnar Evensen A/S

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

Sandvika, 13.5.1985
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Hamang terrasse 81

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	21 min 1.5 km	
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	22 min 1.5 km	
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	24 min 1.7 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	26 min 1.8 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	18 min 1.3 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	25 min 1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	5 min 0.4 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	24 min 1.7 km	
Hauger Linje 3	6 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19 km	
Oslo Gardermoen	54 min	

BARNEHAGER

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	8 min 0.6 km	
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 0.9 km	
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	17 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Joker Sandvika	16 min
Coop Extra Dønski	21 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	22 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	13 min
Sandvika Vinmonopol	21 min

SPORT

Marie Plathes Minde - Ballbinge	13 min
Emma Hjort	17 min
Mizuchi kampsport	12 min
Fresh Fitness Sandvika	12 min

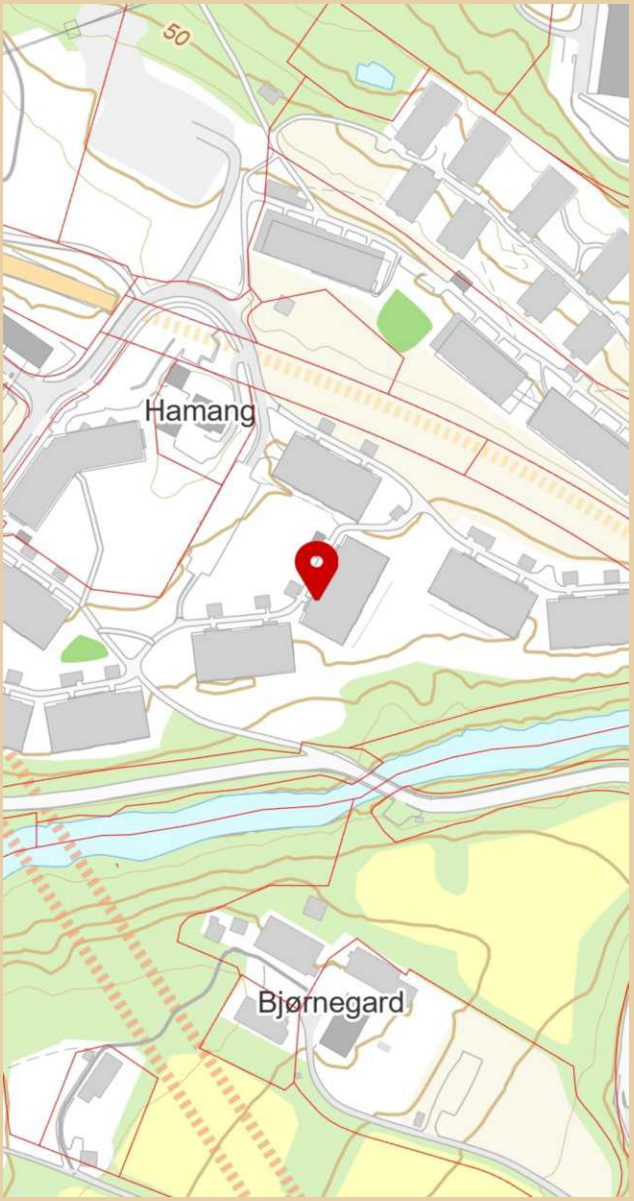
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

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

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:
Hamang terrasse 81, 1336 Sandvika
Gnr. 81, Bnr. 21, Snr. 116, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250084

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
