PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANG TERRASSE 55

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 81, bnr. 54, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1756 **Referansenummer:** EI2332

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1986, ombygget til leiligheter i 2016. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, bad, stue/kjøkken i åpen løsning og 2 soverom. Ekstern bod i kjeller.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som godt ivaretatt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen er oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2010 (Tek 10) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m. Dokumentasjonskravet er ivaretatt i form av FDV fra utbygger.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med teglstein og fasadeplater.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produser i 2016.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Innerdører bestående av glatte, malte kompaktdører.

Det er montert portelefon.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er personheis i bygget.
Det er montert diverse solskjerming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV fra utbygger.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i entré. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad)
Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.
Aggregat er plassert i boden.

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap i entré.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert seriekoblede røykvarslere. Det er sprinkelanlegg. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

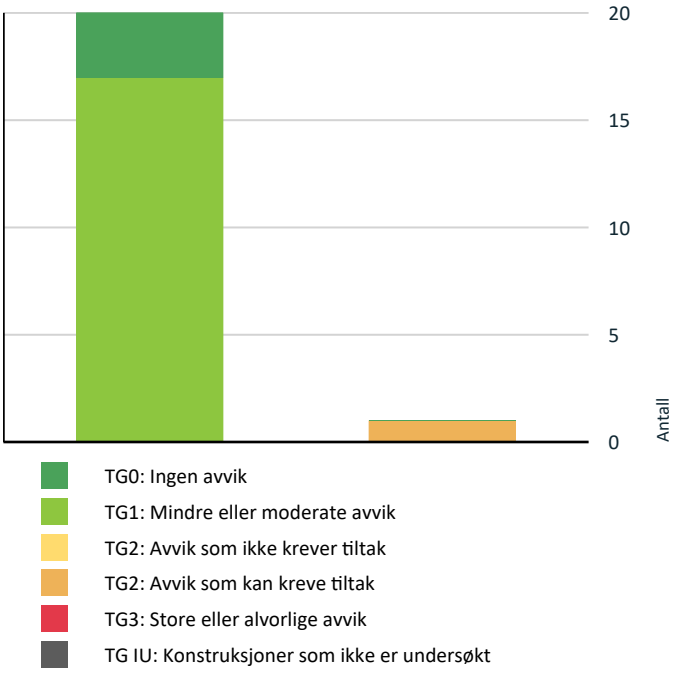
Boligbygg med flere boenheter

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

Rammesøknadstegninger fra 2014, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produser i 2016.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 22 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i kompositt.
Det er montert stikkontakt og belysning i tilknytting til uteplassen.

(Eier opplyser "Jeg har fått tillatelse fra styret til at jeg bygger ut terrassen på begge sider. Mot naboen til skilleveggen og mot nord til soveromsveggen. Ca 17 kvm ekstra terrasse blir det om man bygger ut. Skilleveggen som står på naboen terrasse er det jeg som har betalt, og vedlikeholder, den er også ny beiste.")

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,66 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringen er dett knirk i gulvflater ved normalbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom knirk skal fjernes må årsak karlegges. Ofte er det tørr inneluft kombinert med gulvvarme som fører til knirk i tregulv. Lokale ujevnheter i underlaget er annen typisk årsak til knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. (Årsmiddelverdi 88 BQ/m3 iflg radonrapport.)

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av glatte, malte kompaktdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV fra utbygger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser
RF 51%, temp 21 grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Tilstandsrapport

Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. D

et er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i entré. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad)

Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.

Aggregat er plassert i boden.

TG 1 Vannbåren varme

Sonestyrt vannbåren gulvvarme. Fordelerstokk for varmeanlegg er plassert i skap i entré.

Eier opplyser "Sameiet har årlige rutiner for lufting av anlegget og har montert et vakuumutskiller anlegget for å fjerne luft fra hele anlegget (inkl. rørene i gulvet i hver seksjon) for bl.a å unngå slam og belegg. Sameiet har avtale om årlig service og har kontroller på det sentrale fellesanlegget periodisk, minst hvert år, i samarbeid med vaktmester og serviceleverandør."

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Gått over elektrisk anlegg og rettet alle avvik.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nytt anlegg og fra retting av avvik.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anelgget er fra 2016 og det er gjennomført kontroll med tilhørende retting i 2023. Anlegget er fullt ut dokumentert.

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.

Det er montert seriekoblede røykvarslere. Det er sprinkelanlegg. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

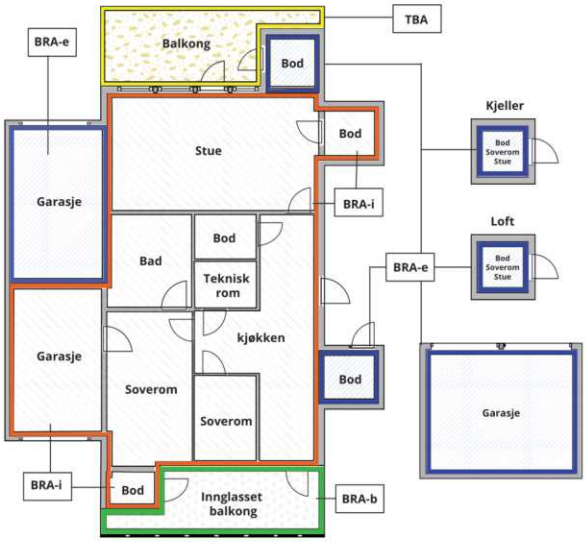
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	64			64	22
Kjeller		4		4	
SUM	**64**	**4**			**22**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rammesøknadstegninger fra 2014, stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble foretatt utbedring etter el-kontroll i 2023. Det er fremvist dokumentasjon.
Det er foretatt rens av ventilasjonskanaler og nødvendig service på ventilasjon. Det er fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	60	4

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Karina Brandslet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	54		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hamang terrasse 55

Hjemmelshaver
Brandslet Karina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med gangavstand til Sandvika, med ett stort utvalg av butikker, forretninger og servicetilbud i Sandvika sentrum og på Sandvika Storsenter. Her finner du spisesteder, kino og kulturhus.
Sandvika terminal er knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for tog, flytog og buss.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

1 oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. 1 oppstillingsplass på felles parkeringsplass. El-bil lader er montert på begge plasser.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på 4,3 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Ikke gjennomgått	5	Nei
Radonova	18.02.2025	Radonrapport.	Gjennomgått	3	Nei
Bærum Kommune	21.05.2021	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Din Ventilasjon	18.03.2024	Kanalrens + service ventilasjon	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig installasjon	08.09.2023	Samsvarserklæring: Utbedre avvik etter kontroll. Bytte stikk i stue m/varmegang,bytte defekt dimmer i gang, feste løse kabler i bod ++	Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.06.2025	Liste over utbedringer.	Gjennomgått	1	Nei
Meinich Arkitekter	29.09.2014	Byggemeldte tegninger/ombygging	Gjennomgått	1	Nei
Elektro Union	16.11.2016	Samsvarserklæring, nytt anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Utbygger		FDV fra utbygger, ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Grohe		FDV grohe rapid	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	15.07.2025	Mail med info om service på varmeanlegg.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	24.06.2025	
3	24.07.2025	Korrigert etter oversendt dokumentasjon/informasjon fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/EI2332

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.
7250305

Selger 1 navn
Karina Brandslet

Gateadresse
Hamang terrasse 55

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250305

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var vanninntrengning i kjelleren på motsatt side av bygget av der leiligheten ligger. Dette ble tatt hånd om av styret, og problemet er fikset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en vannskade på terrasse/taket mellom 4 og 5 etasje. Denne er de nå i gang med å utbedre. Det blir satt opp stillaser i høst og de estimerer ferdigstillelse av reparasjonen til jul.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med vannskaden i 4 og 5 etasje er det oppdaget fuktskader. Det har vært veggdyr i et par leiligheter i motsatt fløy av hvor denne leiligheten ligger. Det har også vært rotter ute i plenen i motsatt fløy. Dette ble fulgt opp av styret i samarbeid med skadedyr firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firma: Ørnulf Wiig Gått over det elektriske anlegget, ryddet opp i sikringsskapet, byttet en lysbryter, byttet stikkontakt i stuen, hengt opp/festet løse ledninger, byttet spotter på bad. Firma: Din ventilasjon. Har hatt service på ventilasjons anlegget, renset anlegget. Firma: Energima. Reklamasjon på ventilasjons motor, der en motor ble byttet.

Arbeid utført av: Ørnulf Wiig, Din ventilasjon, Energima

Filer

465531_NELFO Samsvarserklæring_Utbedring av elkontroll 2022_Utbedring av elkontroll 2022 NELFO Samsvarserklæring_19289.pdf

NELFO Samsvarserklæring_Utbedring av elkontroll 2022_16586.pdf

NELFO Sluttkontroll R1_Utbedring av elkontroll 2022_16587.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektriker hadde en gjennomgang av anlegget i leiligheten og har gjort utbedringer

Filer

NELFO Samsvarserklæring_Utbedring av elkontroll 2022_16586.pdf

NELFO Sluttkontroll R1_Utbedring av elkontroll 2022_16587.pdf

Document reference: 7250305

465531_NELFO Sluttkontroll R1_Utbedring av elkontroll 2022_Utbedring av elkontroll 2022 NELFO Sluttkontroll R1_19290.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En ute på parkeringen og en i parkerings kjeller på plasser tilknyttet leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med at de nå skal i gang med å rette på skaden vil det bli ut ført arbeider på tak. Det er gjort undersøkelser og små arbeider der. Dette i regi av styret

Arbeid utført av: Ompac

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt utbygging på området rundt gamle Statnett tomten. Prosjektet heter Franzefoss elveby, ligger info på kommunens hjemmeside.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt måling fra høsten 2024 til januar 2025

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 28 ± 8 Bq/m³ Soverom, 52 ± 10 Bq/m³ stue

Filer

2024-02-19 Radonmålinger 6993766_1.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7250305

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reklamasjonssak/tvist mot utbygger i vannskade saken i 4 og 5 etasje. Sameiet vil føre sak mot utbygger for å få erstattet kostnader ved represjon på skader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tvisten mot utbygger om vannskaden i 4 og 5 etasje, har ført til økte kostnader, felleskostnadene vil øke gradvis nå fra august til desember, og vil da være på 5595,- i desember.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med vannskaden i 4 og 5 etasje er det oppdaget fuktskader. Det har vært veggdyr i et par leiligheter i motsatt fløy av denne leiligheten. Det har også vært rotter ute på plenen ved motsatt fløy.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250305

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250305

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

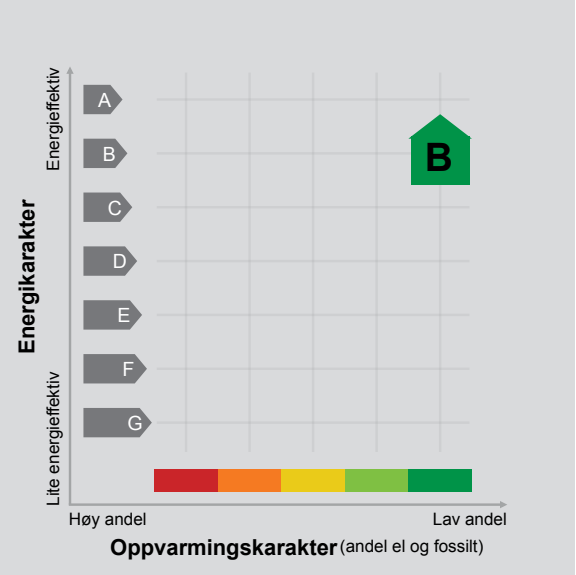
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Brandslet	5796de65bd10411e8f6cc3910bef30706cae7673	01.08.2025 10:37:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250305

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hamang terrasse 55
Postnummer	1336
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6647979
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-132624
Dato	09.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Terrasse 55 **Vår ref.:** 261/13
Hamang terrasse 55 **Type:** Sameie
1336 SANDVIKA **Eiere:** Karina Brandslet

Organisasjonsnr: 918 022 503 **Seksjonsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 152**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 623
	Innbetaling av avdrag og renter	261
	Vedlikeholdsfond	349
	Kabel-TV-avgift	399
Objekt:	Garasjeplass Hamang Gård P3-81 (261 - 114)	260
	Parkeringsplass ute (261 - 77)	260

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 672**

Felleskostnader:	Avdrag lån		163
	Felleskostnader		2 623
	Innbetaling av avdrag og renter	(261,00 i Jul. 25)	0
	Vedlikeholdsfond		349
	Renter og omkostninger lån		157
	Avdrag lån 2		59
	Kabel-TV-avgift		399
	Renter og omkostninger lån 2		402
Objekt:	Garasjeplass Hamang Gård P3-81 (261 - 114)		260
	Parkeringsplass ute (261 - 77)		260

Neste endring: **01.10.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 133**

Felleskostnader:	Avdrag lån	163
	Felleskostnader	2 623
	Vedlikeholdsfond	349
	Renter og omkostninger lån	157
	Avdrag lån 2	118
	Kabel-TV-avgift	399
	Renter og omkostninger lån 2	804
Objekt:	Garasjeplass Hamang Gård P3-81 (261 - 114)	260
	Parkeringsplass ute (261 - 77)	260

Neste endring: **01.12.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 595**

Felleskostnader:	Avdrag lån	163
	Felleskostnader	2 623
	Vedlikeholdsfond	349
	Renter og omkostninger lån	157
	Avdrag lån 2	178
	Kabel-TV-avgift	399
	Renter og omkostninger lån 2	1 206
Objekt:	Garasjeplass Hamang Gård P3-81 (261 - 114)	260
	Parkeringsplass ute (261 - 77)	260

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	27 796	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 988 491,18	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660185698, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.07.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 28.07.2025: 1 988 491

Boligopplysninger:

Sameiet Hamang Terrasse 55	**Vår ref.:**	261/13
Hamang terrasse 55	**Type:**	Sameie
1336 SANDVIKA	**Eiere:**	Karina Brandslet

Organisasjonsnr: 918 022 503

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 27 796

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.08.2035)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tore Kristian Rasmussen
Adresse:	Hamang terrasse 55
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	tore.rasmussen@teracon.no
Webside:	https://ht55.lettstyrt.no/

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/54 - seksjon:13

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3871515-1.1

Generelle ordensregler

Bilag 4 i vedtektene
for Sameiet Hamang Terrasse 55
oppdatert i årsmøtet 14.05.2025

De generelle ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å formalisere kravene til adferd i vid forstand innen sameiet, og derved avgrense for hva den enkelte kan tillate seg.

Melding fra styret til beboere ved epost, rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som generelle ordensreglene.

1. Bruk av boligen

Boligen må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

Banking eller boring eller annet sjenerende arbeid skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl. 20:00 på hverdager, og ikke før kl 09:00 eller etter kl. 18:00 på lørdager eller dager før offentlige fridager. På søndager og offentlige fridager er slikt arbeid ikke tillatt.

Røyking ved inngangspartier, balkonger og terrasser tillattes ikke etter 22:00 og før 07:00 alle dager.

Fester eller sammenkomster som kan medføre sjenerende støy og som vil gå utover kl 23.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Beboerne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

2. Postkasser

Navneskilt for postkasse skal være enkelt med hvit bakgrunn og sort tekst og kan bestilles fra Posten Norge eller tilsvarende.
Se bilde under for eksempel på utforming:



3. Terrasse/balkong

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Grilling med kull på terrasse/balkong er ikke lov.

Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene.

Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt.

Parabolantenner, markiser, parasoller e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler.

Beboer plikter å holde terrassen/balkongen fri for søppel og andre gjenstander som kan være til sjenanse for nabo eller blåse utover fellesarealet.

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret.

4. Fellesareal

Inngangsdører, dører til strømmålere og dører til bodene skal alltid være låst.

Fellesarealer (inkl. garasje og felles bodarealer) skal holdes fri for private eiendeler og søppel. Korridorene i hver etasje skal også holdes fri for private eiendeler.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Uønsket reklame skal kastes i gjenvinningskontainer, ikke legges oppå postkassene.

Sneiper skal kastes i askebeger som står utenfor hver inngang.

5. Grøntareal

Grøntarealet skal ikke brukes på en slik måte at gress/beplanting blir slitt vekk eller ødelagt, og skal ikke brukes til lek eller unødig ferdsel den første tiden etter snøsmelting.

Området skal holdes fritt for personlige eiendeler. Søppel og annet brask som resultat av bruk skal fjernes.

Felling og beskjæring av trær/busker er ikke lov med mindre styret har gitt sitt samtykke.

6. Avfall

Avfall skal ikke legges ved siden av avfallskontainere, både av estetiske grunner, så vel som rottefare.

Er kontainerne fulle, eller nøkkelkort er glemt, må avfallet tas inn igjen. Er avfallet for stort for kontaineren, må dette kastes på Isi eller annet egnet sted.

Papp og plast skal ikke kastes i avfallscontainerne for mat- og restavfall, da de fyller opp kontainerne. Papp skal rives i mindre deler slik at kontainerne kan fylles maksimalt. Det skal

kastes i egne kontainere merket for papp eller plast. Er disse fulle, er det ikke anledning til å legge papp eller plast ved siden av og må kastes på Isi eller annet egnet sted, da dette ikke blir fjernet av renholds selskapet.

7. Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i sameiet, dog slik at husdyreierne forplikter seg til nedenfor nevnte regler:

- Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hund skal alltid ledsages og føres i bånd. Ekskrementer skal fjernes.
- Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer eller gneldrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret krevet husdyret fjernet.

8. Parkering

HT55 har tre parkeringsområder. I egen kjeller, i kjeller til naboblokk, samt uteparkering på merkede plasser. Disponerer man kjøretøy og ønsker å parkere på sameiets parkeringsplass, må man kjøpe en egen parkeringsplass for hvert slikt kjøretøy.
Parkerer man på sameiets eiendom uten å disponere egen plass, vil dette kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Sameiet har også noen plasser dedikert til gjester. Disse er merket som gjesteparkering, og kan kun benyttes av gjester til sameiets beboere. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

9. Brudd på de generelle ordensreglene

Brudd på de generelle ordensreglene er mislighold av seksjonseiers forpliktelser, og kan lede til at vedkommende får pålegg om å selge, eventuelt krav om utkastelse. Dette krever at misligholdet er vesentlig, seksjonseier må dessuten ha blitt advart før så kan skje. Det vises for øvrig til lov om eierseksjoner samt vedtekter for Sameiet Hamang Terrasse 55.

10. Endring av reglene

Det er bare årsmøte som kan vedta endring av generelle ordensreglene. De generelle ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall.

V E D T E K T E R F O R
SAMEIET HAMANG TERRASSE 55

i samsvar med lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 18. oktober 2016.
Rev. 5 - Revidert på ordinært årsmøte den 15. mai 2023, 14. mai 2024 og sist revidert 14. mai 2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Hamang Terrasse 55 har forretningskontor i Bærum kommune. Sameiet består av 69 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.07.2016.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Hamang Terrasse 55 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Eiendommen har Gnr. 81, Bnr. 54, i Bærum kommune.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Kameraovervåking kan etableres på fellesarealer, begrenset til ferdsel inn og ut av inngangspartier, i garasjen og i bodarealet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret har utarbeidet en bod-plan som til enhver tid gjelder.

For parkering se § 8.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør.

Forsinket betaling medfører purregebyr og renter etter lov om forsinket betaling av 17.12. 1976 nr 100.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Se for øvrig § 31 i eierseksjonsloven om panterett for seksjonseiernes forpliktelser

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren er ansvarlig for at det som er nevnt i annet ledd fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Misligholdes pliktene oppstilt i denne bestemmelsen, kan styret utføre nødvendig vedlikehold for sameiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Se § 34 i Eierseksjonsloven om seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter § 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29 i Lov om eierseksjoner. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonsnummer 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 har midlertidig enerett til fellesareal bestående av terrasser og bakkeplan utenfor egen seksjon, begrenset opp til hekk, i 30 år fra 1.juli 2023 til 30.juni 2053. Seksjonseierne i disse seksjoner er forpliktet til å ivareta stell og vedlikehold av arealet. Dette inkluderer terrassedekket, vanning, klipping, gjødsling og øvrig stell av gress og planter på innsiden av hekk. For alle endringer på bygningsmessige/fastmonterte løsninger (terrassebord, farger, markiser, levegger, etc.) skal det søkes om tillatelse fra styret, slik at sameiet har styring på at det utvendige uttrykket er i tråd med byggets uttrykk for øvrig.
Seksjonseierne i disse seksjoner har ansvar for reparasjoner og skadeutbedringer av terrasser og øvrige arealer, med mindre dette skyldes uforutsette ytre påvirkninger. Rømningsveiene ut fra bygget skal holdes åpne i hele dørens bredde og inngår ikke i den midlertidige eneretten. Sameiet stiller en felles håndreven gressklipper til disposisjon for enerettshaverne.

Se § 35 i Eierseksjonsloven om sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 6 FORSIKRING

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskade der sameiets forsikring benyttes dersom seksjonseier/beboer var skyld i skaden. 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.

§ 7 UTLEIE

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre utleie.

Seksjonseieren skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

§ 8 PARKERING

Sameiet disponerer parkeringsplasser på følgende områder:

- Innendørs parkeringsanlegg i sameiets kjeller.
- Innendørs parkeringsanlegg tilhørende Sameiet Hamang Gård - gnr. 81, bnr. 21.
- Utendørs parkeringsplass på Bærum kommunes grunn - gnr. 81, bnr. 40 og 42.

I henhold til erklæring tinglyst 03.03.08 har eiere av gnr. 81, bnr. 54 fått en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte et nærmere angitt område på gnr. 81, bnr. 40 og 42 til parkeringsformål. Erklæringen er inntatt i bilag 1 til nærværende vedtekter.

I henhold til avtale tinglyst 08.01.15 har eier av gnr. 81, bnr. 54 eksklusiv og evigvarende bruksrett til 32 parkeringsplasser i en nærmere angitt del av Sameiet Hamang Gårds parkeringsanlegg på gnr. 81, bnr. 21 mot et årlig vederlag på kr. 1 000,- pr. parkeringsplass. Denne kostnaden inngår som en del av sameiets driftskostnader som sådan, og fordeles etter seksjonseierbrøken, jfr. § 3. Denne avtale er inntatt som bilag 2 til nærværende vedtekter.

Eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene tilligger ulike seksjonseiere (rettighetshavere) i henhold til fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Denne oversikten er inntatt som bilag 3 til nærværende vedtekter. Sameiets forretningsfører

fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene, jfr. vedtektene pkt. 8 syvende ledd.

Bruksretten til parkeringsplass kan bare disponeres av seksjonseieren i hans eiertid. Retten til bruk av parkeringsplasser og eventuell senere transport av parkeringsplassene kan kun skje til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie av bruksretten er tillatt, men utleieforholdet opphører ved salg av seksjon, dersom ikke kjøper og selger avtaler annet.

Eventuell avhendelse av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver til parkeringsplassen er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplasser kan bare endres som vedtektsendring i årsmøtet, jfr. § 12.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass faktureres månedlig et akontobeløp til drift og vedlikehold av p-plassene. Dette beløpet besluttes av styret og kan endres med en måneds varsel.

Sameiet har et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for HC-plass kan gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til rettighetshaver med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Ombytting forutsetter at vedkommende som har behov for HC-plass har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i sameiet, og kan videre kun skje innenfor det parkeringsområde hvor vedkommende har kjøpt bruksrett, jfr. første avsnitt i dette punkt. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende.

Seksjonseier, som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent av og avtalt skriftlig med styret.

Rettighetshaver til garasjeplass kan, etter godkjennelse fra styret, selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og måler for forbruk knyttet til seksjonseierens egne elektriske kurs. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av rettighetshaver.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger Hamang Terrasse 55 AS har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser på gnr. 81, bnr. 21, gnr. 81, bnr. 54 og gnr. 81, bnr. 40 og 42 inntil disse er solgt. I disposisjonsretten ligger det også en rett til inntekt ved salg av plassene. Seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning ved salg av plassene. Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Hamang Terrasse 55 AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste parkeringsplass er solgt eller Hamang Terrasse 55 AS frasier seg retten.

§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Kjøper (eller den som er erverver) av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlem tjenestegjør for to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan treffe vedtak om at elektronisk kommunikasjon benyttes iht. eierseksjonsloven § 43).

§ 12 ÅRSMØTET – SAMEIETS ØVERSTE ORGAN

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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 forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis 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.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Orientering om budsjett inneværende kalenderår
5. Valg av styre-/varamedlemmer og valg av revisor
6. Fastsettelse av honorar for foregående styreperiode
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 15 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets regnskap skal revideres av en registrert revisor, som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 (i lov om eierseksjoner) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24 BILAG

Som bilag til nærværende vedtekter følger:

Bilag 1:
Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser (nye vilkår) tilhørende Bærum kommune på Gnr. 81, Bnr. 40 og 42, tinglyst 17.03.2016.

Bilag 2:
Avtale med Sameiet Hamang Gård om bruksrett til parkeringsplasser i parkeringsanlegg, tinglyst 28.01.15.

Bilag 3:
Oversikt over parkeringsplasser med fordeling

Bilag 4:
Generelle ordensregler

11/1-16
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
986420177
org.nr./fødselsnr.:

15/237986

BILAG 1

TINGLYST
DOKUMENTID 232772
17 MARS 2016
STATENS KARTVERK

RETT TIL PARKERING – NYE VILKÅR

Bærum kommune er hjemmelshaver til eiendommene gnr 81 bnr. 40 og 42 i Bærum kommune («**Hjemmelshaver**»). I henhold til erklæring tinglyst på gnr. 81 bnr. 40 og 42 den 3. mars 1988 med dagboknummer 7735* og dok. nr 7734 har den som til enhver tid er eier av gnr. 81 bnr. 54 («**Rettighetshaver**») rett til parkering på areal på gnr. 81 bnr. 40 og 42 som vist på kart vedlagt erklæringen.

Partene er enige om at arealet Rettighetshaver har rett til å parkere på gnr. 81 bnr. 40 og 42 skal endres i samsvar med kart vedlagt som **bilag 1** til denne erklæring og slik at parkeringsretten gjelder kun på terreng.

Videre er partene enige i at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/ bygningssjefen.

For øvrig gjelder vilkårene i erklæring av 3. mars 1988 med dagboknummer 7735.

Denne erklæring skal tinglyses som nye vilkår til erklæring av 3. mars 1988 med dagboknummer 7735 og 7734.

Bærum, 21/10 . 2015

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOM
1304 Sandvika

Bærum kommune
Hjemmelshaver til eiendommen gnr 81 bnr. 40 og 42 i Bærum kommune
(iht. firmattest)

Hamang Terrasse 55 AS
Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 81 bnr. 54 snr. 1 – 10
(iht. firmaattest)

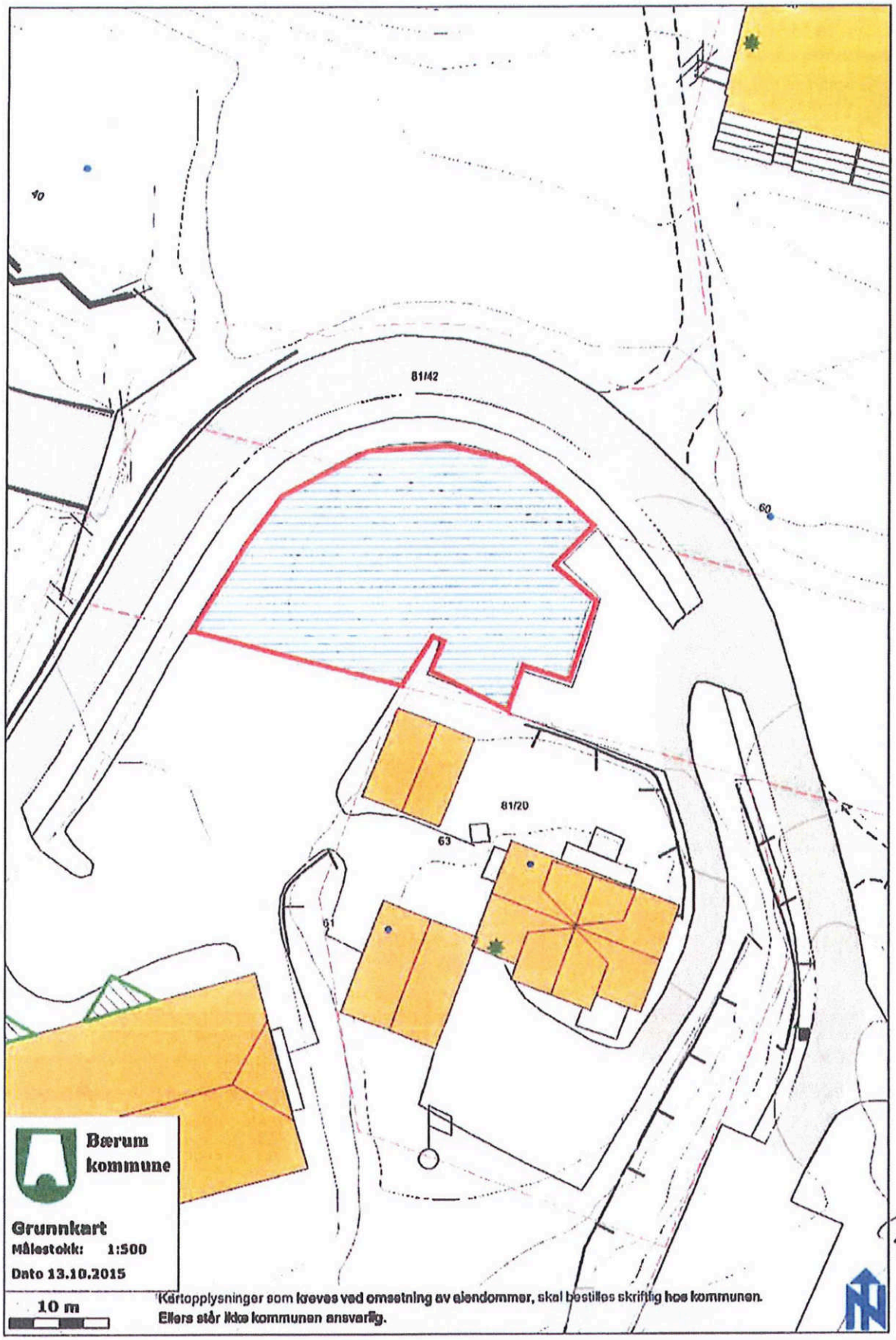
(org.nr 978 600 069)

TINGLYST
DOKUMENTID 232772
17 MARS 2016
STATENS KARTVERK

Kari Berntsen


Bærum kommune
Flybilder (ortofoto)
Målestokk: 1:500
Dato 13.10.2015
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

BILAG 1


81/42
81/20
63
61
60
Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 13.10.2015
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

BILAG 2

TINGLYST
Dok.nr. 80158
STATENS KARTVERK

AVTALE

Denne avtale (**Avtalen**) er inngått den [10.12.2014] mellom

(1) HAMANG TERRASSE 55 AS (978 600 069) (**HT55**) og

(2) SAMEIET HAMANG GÅRD (971 258 357) (**Sameiet**)

vedrørende rett til parkeringsplasser på gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune:

1. RETT TIL PARKERINGSPLASSER

Hamang Terrasse 55 AS («**HT55**») er hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 54 i Bærum kommune («**Eiendommen**»). Sameiet Hamang Gård («**Sameiet**») er hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune.

I henhold til avtale mellom Sameiet og daværende eier av Eiendommen av 25. januar 1994 («**Parkeringsavtalen**»), har den som til enhver tid er eier av Eiendommen («**Rettighetshaver**») eksklusiv og evigvarende bruksrett til 32 parkeringsplasser beliggende i den del av parkeringsanlegget som er benevnt P3 på Sameiets eiendom. Parkeringsavtalen er vedlagt denne Avtale som **bilag 1**. Aktuell del av parkeringsanlegget (P3) er en del av Sameiets fellesarealer og er vist på vedlagte kartbilag med gul skravering, **bilag 2.**

2. OMFANG AV PARKERINGSRETTIGHETEN

Rettighetshaver kan benytte parkeringsplassene til bolig- og næringsformål, men likevel slik at parkeringsplassene kun kan benyttes av nåværende og fremtidige seksjonseiere til Eiendommen eller deres ansatte og/eller leietakere.

3. VEDERLAG

Partene er enige om at Rettighetshaver skal betale kr. 1000 pr. parkeringsplass pr. år i vederlag for parkeringsplassene fra det tidspunkt det foreligger ferdigattest for boligene på HT55 («**Oppstartstidspunktet**»).

Vederlaget kan justeres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering finner sted året etter Oppstartstidspunktet. Justeringen baseres på utviklingen fra siste kjente indeks ved Oppstartstidspunktet til siste kjente indeks på justeringstidspunktet.

Vederlagsbestemmelsen i Parkeringsavtalen bortfaller i sin helhet fra Oppstartstidspunktet.

BILAG 2

4. TINGLYSING

På vegne av Sameiet Hamang Gård, org. nr. 971 258 357, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 81 bnr. 21 i Bærum kommune og i medhold av Lov om eierseksjoner § 43 første ledd samtykker styret i Sameiet med dette til at ovennevnte bruksrett tinglyses på Sameiets eiendom.

Bærum, [dato] 16/12-14

Hamang Terrasse 55 AS

THOR WILG

Sameiet Hamang Gård

JAN OLSEN

KJELL ELELI

Sameiet
HAMANG GÅRD-

TINGLYST
DOKUMENT 80158
21 JAN. 2015
STATENS KARTVERK

Nina Mehlum Endrerud

Ifølge tlf m/adv. Inger Bråthen skal avtalen tinglyses på alle eksemplarene.

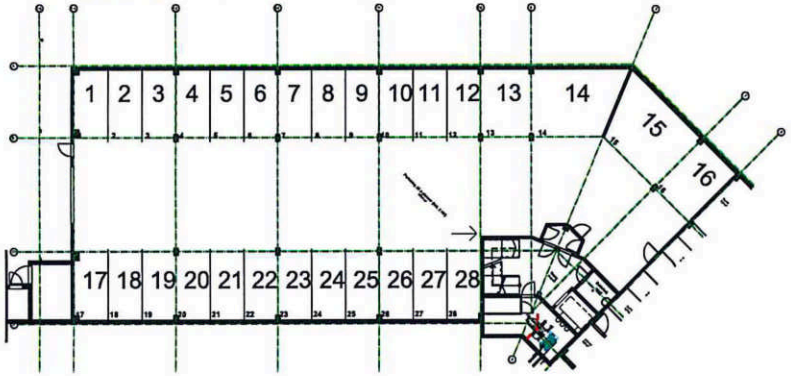
BILAG 3

Sameiet Hamang Terrasse 55 - Parkeringsoversikt

P-plass nr 1-28:	HT55s garasjekjeller
P-plass nr 29-81:	Tinglyst bruksrettighet hos Bærum kommune (Gnr 81, Bnr 40 og Gnr 81, Bnr 42)
P-plass nr 82-113:	Tinglyst bruksrettighet i parkeringsanlegg benevnt P3 hos Sameiet Hamang Gård (Gnr 81 Bnr 21)

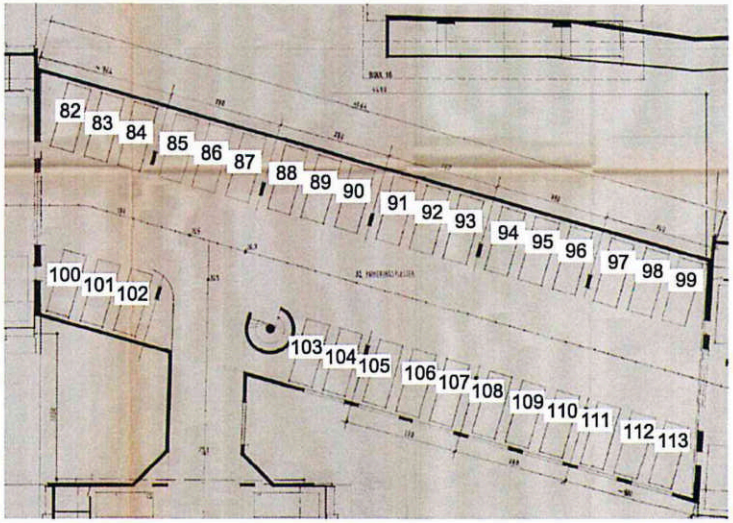
Garasjekjeller i HT55	Tilhører seksjon nr	Utendørs p-plasser på Bærum kommunes grunn	Tilhører seksjon nr	Utendørs p-plasser på Bærum kommunes grunn	Tilhører seksjon nr	Parkeringsanlegg hos Sameiet Hamang Gård	Tilhører seksjon nr	Parkeringsanlegg hos Sameiet Hamang Gård	Tilhører seksjon nr
1	3	29		57		82	9	110	
2	5	30		58		83	16	111	
3	7	31	14	59		84	19	112	
4	11	32	15	60		85	21	113	
5	36	33	17	61		86	23		
6	38	34	27	62		87	25		
7	47	35	31	63		88	60		
8	52	36	32	64		89	29		
9	33	37	35	65		90	34		
10	61	38	42	66		91	38		
11	66	39	45	67		92	39		
12	65	40	56	68		93	46		
13	62	41	62	69		94	47		
14		42	66	70		95	48		
15		43	60	71		96	53		
16		44	64	72		97	54		
17	67	45		73		98	57		
18	68	46		74		99	58		
19	69	47		75		100	59		
20	10	48		76		101	63		
21	64	49		77		102	8		
22	26	50		78		103	20		
23	1	51		79		104			
24	51	52		80		105			
25		53		81		106			
26		54				107			
27		55				108			
28	21	56				109			

Parkeringskjeller HT 55

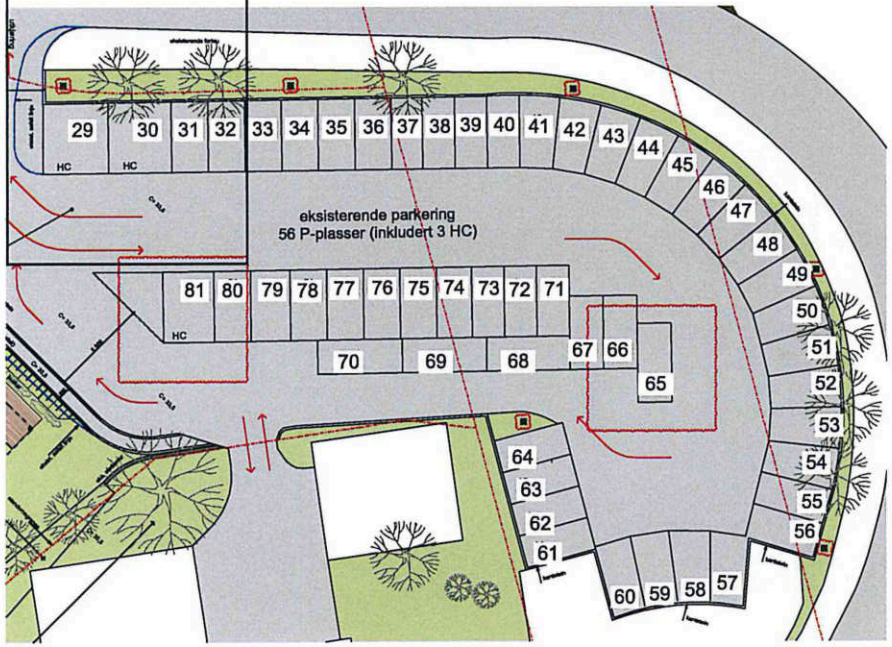


BILAG 3

Parkering Sameiet Hamang Gård
benevnt P3



Bærum kommune:



HAMANG TERRASSE 55

Generelle ordensregler

Bilag 4 i vedtektene
for Sameiet Hamang Terrasse 55
oppdatert i årsmøtet 14.05.2025

De generelle ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å formalisere kravene til adferd i vid forstand innen sameiet, og derved avgrense for hva den enkelte kan tillate seg.

Melding fra styret til beboere ved epost, rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som generelle ordensreglene.

1. Bruk av boligen

Boligen må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

Banking eller boring eller annet sjenerende arbeid skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl. 20:00 på hverdager, og ikke før kl 09:00 eller etter kl. 18:00 på lørdager eller dager før offentlige fridager. På søndager og offentlige fridager er slikt arbeid ikke tillatt.

Røyking ved inngangspartier, balkonger og terrasser tillattes ikke etter 22:00 og før 07:00 alle dager.

Fester eller sammenkomster som kan medføre sjenerende støy og som vil gå utover kl 23.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Beboerne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

2. Postkasser

Navneskilt for postkasse skal være enkelt med hvit bakgrunn og sort tekst og kan bestilles fra Posten Norge eller tilsvarende.
Se bilde under for eksempel på utforming:



3. Terrasse/balkong

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Grilling med kull på terrasse/balkong er ikke lov.

Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene.

Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt.

Parabolantenner, markiser, parasoller e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler.

Beboer plikter å holde terrassen/balkongen fri for søppel og andre gjenstander som kan være til sjenanse for nabo eller blåse utover fellesarealet.

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret.

4. Fellesareal

Inngangsdører, dører til strømmålere og dører til bodene skal alltid være låst.

Fellesarealer (inkl. garasje og felles bodarealer) skal holdes fri for private eiendeler og søppel. Korridorene i hver etasje skal også holdes fri for private eiendeler.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Uønsket reklame skal kastes i gjenvinningskontainer, ikke legges oppå postkassene.

Sneiper skal kastes i askebeger som står utenfor hver inngang.

5. Grøntareal

Grøntarealet skal ikke brukes på en slik måte at gress/beplanting blir slitt vekk eller ødelagt, og skal ikke brukes til lek eller unødig ferdsel den første tiden etter snøsmelting.

Området skal holdes fritt for personlige eiendeler. Søppel og annet brask som resultat av bruk skal fjernes.

Felling og beskjæring av trær/busker er ikke lov med mindre styret har gitt sitt samtykke.

6. Avfall

Avfall skal ikke legges ved siden av avfallskontainere, både av estetiske grunner, så vel som rottefare.

Er kontainerne fulle, eller nøkkelkort er glemt, må avfallet tas inn igjen. Er avfallet for stort for kontaineren, må dette kastes på Isi eller annet egnet sted.

Papp og plast skal ikke kastes i avfallscontainerne for mat- og restavfall, da de fyller opp kontainerne. Papp skal rives i mindre deler slik at kontainerne kan fylles maksimalt. Det skal

kastes i egne kontainere merket for papp eller plast. Er disse fulle, er det ikke anledning til å legge papp eller plast ved siden av og må kastes på Isi eller annet egnet sted, da dette ikke blir fjernet av renholds selskapet.

7. Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i sameiet, dog slik at husdyreierne forplikter seg til nedenfor nevnte regler:

- Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hund skal alltid ledsages og føres i bånd. Ekskrementer skal fjernes.
- Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer eller gneldrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret krevet husdyret fjernet.

8. Parkering

HT55 har tre parkeringsområder. I egen kjeller, i kjeller til naboblokk, samt uteparkering på merkede plasser. Disponerer man kjøretøy og ønsker å parkere på sameiets parkeringsplass, må man kjøpe en egen parkeringsplass for hvert slikt kjøretøy.
Parkerer man på sameiets eiendom uten å disponere egen plass, vil dette kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Sameiet har også noen plasser dedikert til gjester. Disse er merket som gjesteparkering, og kan kun benyttes av gjester til sameiets beboere. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

9. Brudd på de generelle ordensreglene

Brudd på de generelle ordensreglene er mislighold av seksjonseiers forpliktelser, og kan lede til at vedkommende får pålegg om å selge, eventuelt krav om utkastelse. Dette krever at misligholdet er vesentlig, seksjonseier må dessuten ha blitt advart før så kan skje. Det vises for øvrig til lov om eierseksjoner samt vedtekter for Sameiet Hamang Terrasse 55.

10. Endring av reglene

Det er bare årsmøte som kan vedta endring av generelle ordensreglene. De generelle ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall.

Sameiet Hamang Terrasse 55



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

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 Terrasse 55

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55

Tid: onsdag 14.05.2025 kl. 13:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: 07.mai kl. 08:00 - 09.mai kl. 21:00
Avstemmingsperiode: 12.mai kl.16:00 - 14.mai kl.16:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslås at styreleder velges til møteleder

Forslag til vedtak: Tore Kristian Rasmussen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Det foreslås at ABBL ved Christer Olsen Strandskog velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Protokollfører registrerer stemmeberettigede (hver eierseksjon har en stemme) fordelt på totalt antall, antall stemmer avgitt per sak).

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Det foreslås at Håkon Tøien velges til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Håkon Tøien

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Se "Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden"

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap og revisjonsberetning.

Regnskapet viser:

- Driftsresultat på kr. 156 189
  (bud24: kr. 551 475)
- Årsresultat på kr. 69 332 (etter finansposter)
  (bud24: kr. 434 029)
- Etter avdrag på lån er sameiets disponible midler (inkl. vedlikeholdsfond)
  redusert med kr 36 089
  (bud24: **økning** med kr. 327 512)

I hovedtrekk omfatter avvikene følgende poster:

- Regnskapsførsel og -honorar ble ca kr 29' mer enn budsjett.
- Reparasjonskostnader (heis, dørmiljø, garasjeport) ca kr 128' mer enn budsjett
- Reparasjonskostnader (Ventilasjon/belysning/nødlys/nedløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumluftanlegget belastet kostnadbudsjettet med 294'. (finansiering besluttet i årsmøtet 2024)
- Faglig og juridisk rådgiving ifm vannskadesaken utgjorde ca kr 157'

Forslag til vedtak: Årsregnskapet og revisjonsberetning godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Samme beløp som foregående år

Forslag til vedtak: Styret tildeles kr 175.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til låneopptak for rehabilitering av takterrassene

Det vises til tidligere orienteringer gitt i forbindelse med vanninntrengning fra takterrassene.

Budsjettkostnadene for kartlegging, faglig og juridisk rådgiving, utbedringer og saksomkostninger er fortsatt usikre. Det knytter seg særlig usikkerhet til full eller delvis tap av saken, noe som kan medføre redusert eller ingen erstatning og/eller evt. dekning av motpartens saksomkostninger.

Styret har mottatt anbud fra 3 entreprenører. Vi er i prosess med evalueringen og har hatt møter med alle tre. Vi venter på svar på spørsmål om oppstart, gjennomføringstid, kapasitet, finansiell styrke og garantier samt reklamasjonsgarantier (5 år). Foreløpige indikasjoner tyder på oppstart i august og ferdigstillelse innen jul.

Budsjetterte kostnader (ca. avrundet til tkr)

- Midlertidige utbedringer/reparasjoner: 154'
- Kartlegging/rådgiving: 294'
- Advokat 580'
- Anbudsprosess: 515'
- Utbedring takterrasser 11.500' (høyeste anbud)

- Utbedringer skader innvendig: 300'
- 20% usikkerhet på gjenstående: 2.500'

SUM: 15.843'

Av dette er de totale kostnadene hittil er beregnet til ca. 727'

Styret er forpliktet ved lov å sørge for utbedringer/rehabilitering, men ønsker å få mandat fra årsmøtet om å finansiere kostnadene ved lånefinansiering.

Styret vil søke om en låneramme på inntil 15 mill. kr. Det vil bety at renter og avdrag i felleskostnadene vil øke når vi igangsetter utbedringene, sannsynligvis tidlig høst. Fordelingen av kostnadene vil følge eierbrøken (leil.areal/4630).

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar et opptak av lån med en ramme på 15 mill og inntil 30 år for å finansiere alle påløpte og fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering av takterrasser og utbedringer av følgeskader.

5.2 Endring av vedtekter - Avregning for varme og varmtvann

Sameiet har ila 2024 byttet tjenesteleverandør av avregning for varme/varmtvann fra ISTA til Lyse Energiservice AS ihht vedtak i årsmøte 2024. Metodikken for avregning er også endret.

Forslag til vedtak: **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Endres fra (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales á konto av den enkelte sameier etter målt forbruk og avregnes årlig."

Endres til (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør."

5.3 Endring av husordensregler - Klestørk på balkong

Styret opplever at begrepet "til sjenanse" ifm klestørk er upresist og gir grunnlag for skjønn. Det foreslås å stramme inn ordlyden.

Forslag til vedtak: **Avsnitt 2 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Endres fra:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene."

Endres til:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong er ikke tillatt."

5.4 Endring av husordensregler - Tepperisting/banking på balkong/terrasse

Sameiet har ikke en "merket plass" for tepperisting/banking. Per dags dato er det ikke etablert en "merket plass".

Forslag til vedtak: **Avsnitt 3 i pkt 3. Terrasse/balkong**
Endres fra:
"Tepperisting/banking skal bare foregå på merket plass."

Endres til:
"Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt."

5.5 Endring av husordensregler - Bruk av blinkende lys på balkong/terrasse

Styret anser at bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres men at perioden for at dette er i bruk må begrenses.

Forslag til vedtak: **Nytt avsnitt 6 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

5.6 Endring av husordensregler - Skjerming av innsyn på balkonger

Styret har registrert at det monteres ulike varianter av skjerming direkte på glasspanelene på balkongene. Dette skaper et uryddig og lite estetisk inntrykk av sameiet. Det er allerede gitt tillatelse til frosting av glasspartier og et eget "prosjekt" er blitt gjennomført.

Forslag til vedtak: **Nytt avsnitt 7 i pkt 3. Terrasse/balkong**

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret."

6. Styrets orientering om budsjett og kostnader for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Sameiet har hatt et utfordrende økonomisk år (2024) bak seg med store kostnader til uforutsette reparasjoner og behov for juridisk/faglig rådgiving.

Samtidig har sameiet byttet forretningsfører og leverandør for avregning av varme/ varmtvann, noe som har vært en krevende prosess for både styret og seksjonseierne.

Kostnadsbudsjettet 2025 øker i forhold til kostnadsbudsjettet 2024 med 263' (9,86%)

Forretningsførsel og revisjon
Reduseres med 7' (-4,9%)

Lønn og honorarer
Ingen endring (0%)

Vedlikehold
Øker med 60' (17,4%)

Eksterne tjenester (ekskl. rådgiving)
Øker med ca. 109' (19,8%)

Kabel-tv og bredbånd (T-we)
Øker med ca. 47' (14,1%)
(prisen per seksjon øker fra 399,- til 474,-)

Forsikring
Reduseres med ca 9' (-4,1%)

Kommunale avgifter
Reduseres med ca 427' (-24,9%)
(Endringen skyldes feilbudsjettering 2024)

Energiforbruk (strøm/fjernvarme, fellesarealer)
Ingen endring (0%)

Andre driftsutgifter
Øker med ca. 5,5' (9,2%)

Kabel-tv og bredbånd (T-we) øker fra 399,- til 474,- per måned per seksjon fra og med juni

Vedlikeholdsavgift for p-plass/garasje endres ikke (ref. garasjeregnskap)

Renter/avdrag (egen post i fakturaen for felleskostnadene):
Det varsles at økte renter og avdrag for låneopptaket (estimert til 15 mill kr inkl. saksomkostninger med mer) for rehabiliteringen av takterrassene vil medføre økte renter og avdrag for seksjonseierne.
Hvordan dette slår ut er avhengig av lånebetingelser (rente og nedbetalingstid). Så snart styret har en oversikt over dette vil seksjonseierne bli orientert. Det er usikkert i hvilken grad vi vinner frem i rettsprosessene og dette vil påvirke det endelige kostnadsbilde for renter og avdrag.
Også her vil kostnaden vil bli fordelt etter eierbrøken (leilighetens areal/4630).

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tore Kristian Rasmussen
Styremedlem, Katrine Hauge Bøe
Styremedlem, Karina Brandslet
Styremedlem, Elin Rynning Roen
Styremedlem, Henrik Lien
Varamedlem, Espen Martinsen
Varamedlem, Arne Hauglund

7.1 Valg av styreleder

Styreleders periode på 2 år utgår.

Forslag til vedtak: Tore Kristian Rasmussen gjenvelges som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: I forbindelse med den meget vanskelige saken vedrørende vannskaden fra tak og behovet for kontinuitet anbefaler styret at Tore Kr. Rasmussen gjenvelges.

7.2 Valg av styremedlemmer

Katrine Hauge Bøe og Elin Roen er ikke på valg.
2 nye styremedlemmer skal velges.

Forslag til vedtak: Arne Hauglund og Henrik Lien velges som nye styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foregående periodes varamedlem Arne Hauglund velges som styremedlem. Arne har bidratt aktivt i mange driftssaker det siste året og har kompetanse fra styrearbeid fra et annet sameie.

Henrik Lien har bidratt lenge i styret og har betydelig erfaring i forhold til vanninntregningssaken og byggsaker generelt.

Styret anser at kontinuitet er viktig i denne fasen vi er i.

7.3 Valg av varamedlemmer

Arne Hauglund avslutter sin periode som varamedlem og Espen Martinsen stiller til gjenvalg.

Varamedlemmer velges for ett år ad gangen.

Forslag til vedtak: Håkon Løberg Tøien og Espen Martinsen velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker å beholde kontinuiteten i styret grunnet de utfordringene sameiet har for tiden.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Terrasse 55
Styret

Sameiet Hamang Terrasse 55

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tore Kristian Rasmussen, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Katrine Hauge Bøe, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Karina Brandslet, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Elin Rynning Roen, Hamang terrasse 55
Styremedlem, Henrik Lien, Hamang terrasse 55
Varamedlem, Espen Martinsen, Hamang terrasse 55
Varamedlem, Arne Hauglund, Hamang terrasse 55

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2024 utført i henhold til kontrakt av Oslo Boligforvaltning (OBF). Boligselskapets revisor for 2024 var Blåberg AS.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 69 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hamang Terrasse 55 med org.nr.: 918022503 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3871515-1.1

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

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

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og til ABBL (67 57 40 50).

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hamang Terrasse 55 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Ansvaret for at HMS og arbeidsmiljø hos våre leverandører og implementering iht. lov tilligger våre leverandører.

Følgende er utført i år (2024):

- Gjennomført 'opplæring' av brannalarm ved uønsket alarm/reell alarm for nye beboere
- Montert snøfangere over hageutgangen
- Fjernet grener på trær i hagen som kunne vært en potensiell fare for beboere m.fl.
- Forbedret skilting ved hovedinngangen (vedr. tomgangskjøring og annen støy)
- Vaktmester gjennomfører vernerunder, med den hensikt å definere elementer som kan utgjøre en potensiell fare for bygget. Under dette ligger f.eks. oppbevaring av gassflasker i kjeller, lading av batterier for el-sykler i fellesområder. Evt. avvik dokumenteres og utbedres fortløpende.
- Gjennomført en HMS befaring sammen med ABBL ifm vedlikeholdsbefaring
- Det ble gjennomført dugnad

Regnskapet for 2024 og kostnadsutvikling 2025

Regnskapet viser:

- Driftsresultat på kr. 539 163
  (bud24: kr. 551 475)
- Årsresultat på kr. 69 332 (etter finansposter)
  (bud24: kr. 434 029)
- Etter avdrag på lån er sameiets disponible midler (inkl. vedlikeholdsfond) **redusert** med kr 36 089
  (bud24: **økning** med kr. 327 512)

I hovedtrekk omfatter avvikene følgende poster:

- Regnskapsførsel og -honorar ble ca kr 29' mer enn budsjett.
- Reparasjonskostnader (heis, dørmiljø, garasjeport) ca kr 128' mer enn budsjett
- Reparasjonskostnader (Ventilasjon/belysning/nødlys/nedløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumluftanlegget (294') (finansiering besluttet i årsmøtet 2024)
- Faglig og juridisk rådgiving ifm vannskadesaken utgjorde ca kr 157'

Ekstrakostnadene for faglig og juridisk rådgiving vil fortsette ut i 2025. Sameiet har (i 2025) søkt om, og fått innvilget en økning av felleslån med ca. 500.000 (for å foreløpig dekke opp for behovet for utbedringer og rådgiving i 2024/2025). Samtidig har sameiet fått refinansiert eksisterende lån til en litt lavere rente.
Renter og avdrag på denne låneutvidelsen vil belaste seksjonseierne med den ideelle eierandel (leil.areal/4630).

Styret varsler samtidig om behovet for finansiering av kostnadene til den nødvendige utbedring av vannskadene. Dette vil kunne utgjøre ca 15 mill kr og må mellomfinansieres inntil potensielle erstatninger fra utbygger blir avklart (rettslig prosess).
Renter og avdrag på dette fremtidige lånet vil belastes seksjonseierne med den ideelle eierandel (leil.areal/4630).

Status for vedlikeholdsfondet blir dermed:

- Overføring fra vedlikeholdsfondet for vakuumluftanlegget (ca 140').
- Vedlikeholdsfondet per 31.12.2024 var dermed: kr. 214 896
- Det foreslås ingen overføring til fondet i 2025 (for 2024)
- Budsjettert overføring for 2025: kr. 300'

Det har for øvrig 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

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 21 møter og behandlet 62 styresaker,

hvorav 57 saker er ferdigbehandlet og 5 saker pågår.

Her nevnes:

- Serviceavtale (VVS) - varmtvann- og sprinkleranlegg etablert
- Væskeprøver av varmtvannet - renset rør og ytterligere forbedringer gjennomført
- Montert vakuummutskiller i henhold til vedtak i årsmøtet 2024
- Levert høringsuttalelser ifm utbygging av "Franzefosss-byen", inkl. møter med kommunen
- Avtale med Lyse Energiservice for varmeavregning er etablert
- Felleskostnader/budsjett for 2025 utarbeidet
- Oppfølgning av postkasseskilting iht. vedtekter
- Oppfølgning interne klager, primært støy fra enkelte beboere
- Oppfølgning og kartlegging av vannskader fra vanninntrengning. Iverksatt faglige og juridiske prosesser for å utbedre skadene.
- Betydelig reparasjonsarbeid utført i heis, garasjeport og felles ventilasjonsanlegg
- Avtale med ABBL om forretningsførsel etablert 1.jan 2025
- Vedlikeholdsplan utarbeidet av ABBL

Styret er fornøyd med ny vaktmesteravtale og har hatt samtaler om kvaliteten på renhold med renholdsleverandøren.

Styret har over lang tid arbeidet med å skaffe en kostnadsoversikt for utbedring av vindusmontasjen (reklamasjonssak). Dette har ikke lykkes, i stor grad som følge av utfordringer under Covid epidemien. Styret har også, siste året, hatt mye fokus på vannlekkasjen fra takterrassene. Dette har tatt mye tid og dermed også prioriteringen av oppfølgningen. Denne saken har dessverre blitt foreldet og advokaten anser at vi har tapt muligheten til videre oppfølgning pga foreldelse. Styret vil se på hvilke alternative tiltak som kan gjøres for å kompensere for problemet. Det er også usikkert i hvilken grad beboerne, enkeltvis, har problemer.

I 2024 ble det gjennomført et "prosjekt" for vedlikehold/justeringer av dør til gang og yttervinduer/ytterdører. Tilbakemeldinger fra utførende entreprenør indikerte at det var behov for omfattende bytte av karmer og dører. Sameiet var i tvil om dette kunne være korrekt og ba om en uavhengig 3. parts uttalelse. Denne konkluderte med at det beskrevne behovet var betydelig overdrevet og at normal vedlikehold (justeringer) var tilstrekkelig. Sameiet har valgt å ikke følge opp entreprenørens tilbakemelding.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024-2025

- Montert vakuumutskiller (i varmtvannsanlegget)
- Garasjevegger malt på dugnad
- Trepleie i hovedsak for å sikre mot nedfall (store grener etc.)
- Generell vårdugnad
- Betydelige reparasjoner av heis
- Inngått avtale om og gjennomført kanalrens på det separate ventilasjonsanlegget i de leiligheter som individuelt valgte å gjennomføre dette. Det ble også lagt til rette for å kunne bestille filterabonnement enkeltvis.

2023-2024:

- Utbedring av grunnmur under leilighet H0102
- Rens av hovedvanninntaket
- Kanalrens (ventilasjon) i mange seksjoner, etter bestilling fra seksjonseier
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Byttet armatur og lys, inkl. feilrettinger, på stor utendørs lampe utenfor

hovedinngangen

2022-2023:

- Montasje av Unloc døråpnersystem
- Løvsamlere på taknedløp
- Anskaffelse av LED-lys i bod og garasje
- Planter og møbler i fellesganger
- Utbedring av terrassebord, balkonger
- Trebeskjæring pga fare for nedfall
- Lading i P3-garasjen (6 plasser installert)
- Vedlikeholdsdugnad på skråning mot vei
- Vedlikehold og utbedring av tujahekk
- Anlegge lys ved hageinngangen

2021:

- Delvis utbedring av felles elektrisk anlegg (reklamasjon)
- Delvis utbedring av utvendige fliser 5 etg. (reklamasjon)
- Utbedring av varmekabelanlegg, felles arealer utvendig 5.etg.
- Etablert drenerings/avløpsløsning for nedløpene fra tak, langs veien i sørvest
- Oppbygget nytt grønt areal langs veien i sørvest, plantet lavtkrypende busker
- Beskjæring av trærne i parken
- Etablert dørautomatikk i slusen til garasjen
- Utbedret dør ved garasjeinnkjøringen
- Utbedret lys/lysstyring i korridorer og garasje
- Forbedret ventilasjon fra teknisk rom

2020:

- Byttet persondør ut fra garasje (reklamasjon)
- Byttet persondører i slusene til garasjen (reklamasjon)
- Oppussing i dørslusen til garasje
- Asfaltreparasjon på utvendig parkeringsplass
- Automatisk døråpner til hagen
- Heisen oppgradert, driftsstabiliteten vesentlig forbedret (reklamasjon)
- Nytt avfallsopplegg
- Automatisk døråpner til hagen

2019:

- Monterte ozon-anlegg mot lukt/fluer i mat-/restavfallsbeholderene.
- Montering av strømmålere for varmtvannsberedere, varmekabler og ladebokser
- Oppgraderte dør mot hage med dørautomatikk
- Bygget sti med fast underlag gjennom hagen (hageprosjektet)
- Erstattet og oppgraderte plen (hageprosjektet)

2018:

- Oppgradering av interiør (malearbeid med designfarger og etasjenummerering)
- Monterte lokal avstilling for brannvarsling i etasjer 2.-5.
- Monterte magnetlåser på gangdører med automatisk lukking ved brannalarm

2017:

Ingen større vedlikehold ble utført. Reklamasjonskrav ble utarbeidet og oversendt, som bl.a. omfattet mangler med FDV-dokumentasjon, takrenner, UU-utforming, brannvarslingsanlegg, fukt/vanninntrengning i garasje. Forberedelse til beplantning av skråning mot offentlig vei ble utført på dugnad.

2016:

Bygget ble overtatt av seksjonseierne i desember 2016, etter en rehabilitering/ ombygging fra næringsbygg til boligbygg. Ingen større vedlikehold ble utført

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I forbindelse med vanninntrengning fra tak/takterrasser planlegger sameiet å rehabilitere alle takterrassene, inkl. følgeskader. Kostnaden forventes bli mellom 10 og 15 mill. kroner. Kostnadene vil måtte bæres av seksjonseierne, fordelt etter eierandel (areal på leilighet/4630).

Som følge av ovennevnte er det ikke planlagt noen annen vesentlig vedlikehold i 2025, inkludert utsettelser av bl.a asfaltering og fasadevask.

Det planlegges forbedring av skallsikring av bygget ved bytte av låssystem for garasjeslusen, dør fra bod til nødutgang og selve nødutgangsdørene. Det er observert uvedkommende som bruker dørene og lar disse stå ulåst.

Vedlikeholdsplan, utarbeidet av ABBL i november 2024 anbefaler følgende de neste årene (2025/2026):

- El-kontroll fellesanlegg (15 000,-)
- Spyling av avløpsanlegg (150 000,-)
- Fjerne mose på takstein på trafokiosk (5 000,-)
- Fjerne grønske på fasader (utsettes, dugnad? ukjent kostnad)
- Hulkil, rust på stål søyle i garasjen (ukjent, dugnad?)
- Overflatebehandling av ståldører ca. 2 000,- pr. dør (4 000,-)
- Refuging av tegl (12 000,-)
- Drenering, montering av grunnmurslist (hente inn anbud)

Vedlikeholdsplanen ligger i dokumentregisteret.

Kommende 5-års periode

I henhold til forvaltningsavtalen med ABBL ble det i november 2024 foretatt vedlikeholdsbefaring av teknisk rådgiver fra ABBL. Befaringen ble foretatt utvendig samt innvendig i fellesområdene. To av styrets medlemmer var tilstede under befaringen. Rapport fra ABBL ble levert kort tid etterpå. Hensikten med vedlikeholdsrapporten er å gi HT55 et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer. Rapporten gir en status på selskapets boligmasse og en prioritert liste over kommende tiltak i årene fremover. Rapporten skal tjene som et rullerende arbeidsdokument for en femårsperiode fremover, primært for budsjettering av vedlikehold. Rapporten inkluderer ikke saken om vanninntrengning, idet det forutsettes at sameiet er i egen prosess på den saken. Rådgiveren ga uttrykk for at eiendommens tilstand er god. Rapporten anbefaler imidlertid en rekke tiltak i prioritert orden som styret vil ta hensyn til i budsjett for årene som kommer.

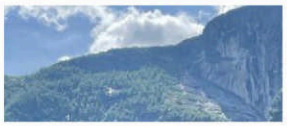
Rapporten nevner tiltak som bør utføres i 2024, men ettersom rapporten kom på tampen av 2024 er det mest realistisk å vurdere tiltakene ila 2025/2026.

Styret i Sameiet Hamang Terrasse 55

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Hamang Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Hamang Terrasse** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 69 332**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Vier til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 22.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

2025-04-22 12:20:31 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 97cb97ec-dd2d-44e5-9583-a9bf74e29ec0

Document ID: 3ae7e292-9acd-4948-8dd0-78f581a8e381

bankID SIGNERT 09.04.2
Brandslet, Karina
Avansert elektronisk signatur bankID
HENRIK LIEN
2025-04-10 11:47:03 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID
Avansert elektronisk signatur bankID
ELIN RYNNING ROEN
2025-04-17 21:25:39 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID
Rasmussen, To
Avansert elektronisk signatur bankID
KATRINE HAUGE BØE
2025-04-18 11:24:57 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 382 209	3 129 849	3 222 346	0
Sum		**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**
Sum		**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	2	171 732	155 057	143 000	0
Lønn og honorar	3, 4	199 675	199 675	199 675	0
Vedlikehold	5	889 267	502 465	345 000	0
Eksterne tjenester	6	775 054	574 119	550 000	0
Kabel-tv og bredbånd		330 372	325 841	330 396	0
Forsikring		221 815	202 242	221 800	0
Kommunale avgifter		316 751	494 096	568 000	0
Brensel og strøm		210 701	274 760	253 000	0
Andre driftsutgifter	7	110 652	66 404	60 000	0
Sum		**3 226 021**	**2 794 660**	**2 670 871**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**156 189**	**335 190**	**551 475**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**156 189**	**335 190**	**551 475**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	35 695	18 511	0	0
Rentekostnad	9	122 551	112 280	117 446	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-86 856**	**-93 769**	**-117 446**	**0**
Årsresultat	**10**	**69 332**	**241 421**	**434 029**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-105 421	-105 044	-106 517	0
Vedlikeholdsfond		-139 588	204 466	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	139 588	-204 466	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-36 089**	**136 377**	**327 512**	**0**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 062	18 844
Til gode av forretningsfører		200	1 885
Forskuddsbetalte kostnader	11	386 550	311 494
Avregningskonti beboere	15	0	638 105
Andre fordringer		8 891	91 368
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		550 975	477 295
Innestående på særvilkår	12	214 897	354 484
Sum omløpsmidler		**1 182 575**	**1 893 474**
SUM EIENDELER		**1 182 575**	**1 893 474**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 107 736	-1 488 744
Vedlikeholdsfond		214 897	354 484
Årets resultat	10	69 332	241 421
Sum egenkapital	**13**	**-823 507**	**-892 839**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 501 025	1 606 446
Sum langsiktig gjeld		**1 501 025**	**1 606 446**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 490
Leverandørgjeld		266 669	414 096
Påløpne renter		5 466	5 679
Annen kortsiktig gjeld		232 922	750 602
Sum kortsiktig gjeld		**505 057**	**1 179 867**
Sum gjeld		**2 006 082**	**2 786 313**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 182 575**	**1 893 474**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Hamang Terrasse 55

Sted:_____, dato:_____

Tore Kristian Rasmussen Styreleder	Elin Roen Styremedlem	Katrine Hauge Bøe Styremedlem
Karina Brandslet Styremedlem	Henrik Lien Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 080 032	1 908 240	2 079 927	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	29 033	27 916	29 256	0
3606 Vedlikeholdstillegg	299 952	299 952	300 000	0
3607 Renter og avdrag	224 052	198 948	223 991	0
3612 Inntekt kabel-tv	330 372	317 952	330 372	0
3620 Strøm El-billading	60 885	190 149	60 000	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	151 503	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	79 480	67 200	72 800	0
3646 Leie Garasjer	126 900	104 600	126 000	0
3690 Andre inntekter	0	14 893	0	0
Sum	**3 382 209**	**3 129 849**	**3 222 346**	**0**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	19 500	14 639	16 000	0
Forretningsførerhonorar	114 696	113 004	117 000	0
Annen regnskapsførsel	37 536	27 414	10 000	0
Sum	**171 732**	**155 057**	**143 000**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	175 000	175 000	175 000	0
Arbeidsgiveravgift	24 675	24 675	24 675	0
Sum	**199 675**	**199 675**	**199 675**	**0**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte styrehonorar gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	598 787	116 893	345 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	211 103	58 909	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	63 247	81 773	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	16 131	15 762	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	177 077	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	52 051	0	0
Sum	**889 267**	**502 465**	**345 000**	**0**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	41 358	39 762	0	0
6330 Vaktmestertjenester	136 892	215 552	136 000	0
6360 Renhold	172 892	171 939	179 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 944	64 566	105 000	0
6725 Juridisk rådgivning	22 984	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	121 257	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	12 518	23 350	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	175 210	58 950	130 000	0
Sum	**775 054**	**574 119**	**550 000**	**0**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	21 987	16 003	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 392	488	0	0
7400 Kontingent HL	9 900	9 800	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	527	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 529	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 105	7 411	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 999	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	58 212	29 262	60 000	0
Sum	**110 652**	**66 404**	**60 000**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	33 321	18 511	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 374	0	0	0
Sum	**35 695**	**18 511**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 9492.70.40136	122 551	112 280	117 446	0
Sum	**122 551**	**112 280**	**117 446**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**713 607**	**577 230**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	69 332	241 421
Avdrag langsiktig lån	-105 421	-105 044
B. Årets endring i disponible midler	**-36 089**	**136 377**
C. Disponible midler 31.12	**677 518**	**713 607**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	246 513	221 815
1749 Forskuddsbetalte kostnader	140 037	89 679
Sum	**386 550**	**311 494**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på bankkonto er kr 214 896,71,- øremerket vedlikeholdsfond.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets gjeld gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av løpende lån samt opplåning kr. 500 000,- til å finansiere saksomkostninger ihht styrevedtakk 11.04.2021.
Lånenummer:	**94927040136**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.84 %
Beregnet innfridd:	15.04.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 905 000
Lånesaldo 01.01:	1 606 446
Avdrag i perioden:	105 421
Lånesaldo 31.12:	**1 501 025**
Saldo 5 år frem i tid:	832 831

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927040136	1	39 059	39 059
	1	38 413	38 413
	3	32 603	97 809
	1	29 052	29 052
	2	27 761	55 522
	4	27 438	109 752
	7	25 824	180 768
	3	25 501	76 503
	4	23 887	95 548
	1	23 242	23 242
	1	22 596	22 596
	1	21 950	21 950
	1	21 628	21 628
	5	20 982	104 910
	3	20 659	61 977
	4	20 014	80 056
	1	18 722	18 722
	4	18 400	73 600
	7	17 108	119 756
	7	16 463	115 241
	4	16 140	64 560
	4	12 589	50 356

Note 15 - Avregningskonti

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1520 Utlegg energiregnskap	0	638 105
Sum	**0**	**638 105**

Budsjett 2025

261 - Sameiet Hamang Terrasse 55

Konto	Kontonavn	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Bud24 vs. Bud25	%	Kommentar til regnskap 2024	Kommentar til budsjett 2025
Inntekter								
3299	Andre driftsinntekter	29 256	29 033	29 904	648	2,21 %	Utleie til Telenor (basestasjon på taket	
3601	Felleskostnader bolig	2 079 927	2 080 032	2 251 433	171 506	8,25 %		
3607	Tv/internett	330 372	330 372	376 947	46 575	14,10 %		Telenor øker prisen etter 1. års uendrede pris
3612	Oppstillingsplass	198 800	206 380	230 880	32 080	16,14 %		Flere p-plasser i bruk
3629	Strøm el-bil	60 000	60 885	60 000	0	0,00 %		
3631	Ekstra innkreving fellesk	0	151 503	0	0			
3660	Innbetaling vedlikeholds	300 000	299 952	300 000	0	0,00 %		
3690	Renter og avdrag ordina	223 991	224 052	224 088	97	0,04 %		
Sum inntekter		**3 222 346**	**3 382 209**	**3 473 252**	**250 906**	**7,79 %**		
Kostnader								
5330	Styrehonorar	175 000	175 000	175 000	0	0,00 %		
5400	Arbeidsgiveravgift	24 675	24 675	24 675	0	0,00 %		
6300	Leie lokale og felleskost	0	41 358	42 599	42 599		Glemt i budsjett 2024	Glemt i budsjett 2024
6320	Renovasjon, vann, avløp	568 000	316 751	426 588	-141 412	-24,90 %		
6330	Vaktmestertjenester	136 000	136 892	140 999	4 999	3,68 %		
6340	Lys, varme, energi	253 000	210 701	253 000	0	0,00 %		
6360	Renhold	179 000	172 892	190 181	11 181	6,25 %		Økning iht. avtale, etter ingen prisendring foregående år
6391	Løpende drifts og servic	130 000	175 210	180 000	50 000	38,46 %	Nye serviceavtaler (VVS bl.a)	Nye serviceavtaler (VVS bl.a)
6395	Sommer- og vinterkostr	105 000	91 944	105 000	0	0,00 %		
6560	Rekvisita	20 000	58 212	20 000	0	0,00 %		
6600	Reparasjon og vedlikeh	130 000	598 787	150 000	20 000	15,38 %	Vakuumluft (294')Ventilasjon/bely	Forventer reparasjoner vil fortsette
6610	Reparasjon og vedlikeh	50 000	211 103	75 000	25 000	50,00 %	HEIS (83'), fellesdører (22'), gara	Forventer reparasjoner vil fortsette
6620	Reparasjon og vedlikeh	150 000	63 247	160 000	10 000	6,67 %	Trepleie (58')	
6640	Periodisk vedlikehold	15 000	16 131	20 000	5 000	33,33 %		Kostnadsmessig liten post
6701	Honorar revisjon	16 000	19 500	16 000	0	0,00 %		
6710	Forretningsførerhonorar	117 000	114 696	120 000	3 000	2,56 %		
6711	Honorar tilleggstjeneste	10 000	37 536	0	-10 000	-100,00 %		
6726	Honorar for juridisk bist	0	22 984	100 000	100 000		Vannskadesak	100.000 beregnet til rådgivere
6730	Honorar for teknisk råd	0	121 257	100 000	100 000		Vannskadesak	100.000 beregnet til rådgivere
6740	Honorar konsulenttjene	0	12 518	0	0		Vannskadesak	
6900	Elektronisk kommunikas	0	4 392	5 000	5 000			
6940	Porto og andre forsend	15 000	21 987	15 000	0	0,00 %		
6980	Elektroniske fellesavtale	330 396	330 372	376 947	46 551	14,09 %		Telenor øker prisene pr. 1.mars
7410	Kontingent, ikke fradrag	12 000	9 900	10 500	-1 500	-12,50 %		
7500	Forsikringspremie	221 800	221 815	212 600	-9 200	-4,15 %		
7710	Styre- og bedriftsforsam	5 000	7 056	5 000	0	0,00 %		
7770	Bank og kortgebyrer	8 000	5 105	5 000	-3 000	-37,50 %		
7781	Kostnader for bomiljøtil	0	3 999	5 000	5 000			
Sum kostnader		**2 670 871**	**3 226 020**	**2 934 089**	**263 218**	**9,86 %**		
Sum driftsresultat		**551 475**	**156 190**	**539 163**	**-12 312**	**-7,88 %**		

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Terrasse 55 onsdag 14.05.2025 kl. 13:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tore Kristian Rasmussen, valgt med 32 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 35 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 30 seksjonseiere som registrerte seg digitalt, det ble registrert 5 fullmakter. Til sammen ble det registrert 35 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Håkon Løberg Tøien, valgt med 31 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 29 stemmer for og 3 stemmer mot

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, med 28 stemmer for og 3 stemmer mot

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret tildeles kr 175.000 til intern fordeling, vedtatt med 29 stemmer for og 3 mot

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til låneopptak for rehabilitering av takterrassene

Vedtak:
Årsmøtet vedtar et opptak av lån med en ramme på 15 mill og inntil 30 år for å finansiere alle påløpte og fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering av takterrasser og utbedringer av følgeskader.

Vedtatt med 25 stemmer for og 3 mot

5.2 Endring av vedtekter - Avregning for varme og varmtvann

Vedtak:
§ 3 FELLESUTGIFTER

Endres fra (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales á konto av den enkelte sameier etter målt forbruk og avregnes årlig."

Endres til (uthevet tekst):

"Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Varmtvann og fjernvarme betales etter individuell avregning og faktura målt etter månedlig forbruk, med tillegg av en tjenesteavgift fra tjenesteleverandør."

Vedtatt med 33 stemmer for

5.3 Endring av husordensregler - Klestørk på balkong

Forslag til vedtak:
Avsnitt 2 i pkt 3. Terrasse/balkong
Endres fra:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende på naboene."

Endres til:
"Tørking av klesvask på terrasse/balkong er ikke tillatt."

Vedtak:
Ikke vedtatt med 18 stemmer mot og 13 for

5.4 Endring av husordensregler - Tepperisting/banking på balkong/ terrasse

Vedtak:
Avsnitt 3 i pkt 3. Terrasse/balkong
Endres fra:
"Tepperisting/banking skal bare foregå på merket plass."

Endres til:
"Tepperisting/banking fra terrasse/balkong er ikke tillatt."

Vedtatt med 17 stemmer for og 12 mot

5.5 Endring av husordensregler - Bruk av blinkende lys på balkong/ terrasse

Vedtak:
Nytt avsnitt 6 i pkt 3. Terrasse/balkong

Bruk av blinkende lys i forbindelse med julehøytiden og andre religiøse høytider kan aksepteres. Perioden for at dette er i bruk må begrenses og fastsettes av styret.

Vedtatt med 28 stemmer for og 3 mot

5.6 Endring av husordensregler - Skjerming av innsyn på balkonger

Vedtak:
Nytt avsnitt 7 i pkt 3. Terrasse/balkong

Skjerming av innsyn på balkonger skal gjøres med frostet glass eller selvklebende frostet folie. Ved bruk av frostet folie skal dette koordineres med/bestilles via styret."

Vedtatt med 27 stemmer for og 3 mot

6. Styrets orientering om budsjett og kostnader for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Tore Kristian Rasmussen gjenvalgt, med 29 stemmer

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Henrik Lien gjenvalgt, med 29 stemmer
Håkon Løberg Tøien, valgt, med 26 stemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Espen Martinsen gjenvalgt, med 29 stemmer
Arne Hauglund gjenvalgt, med 28 stemmer

Protokoll for Sameiet Hamang Terrasse 55

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Kristian Rasmussen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Håkon Løberg Tøien (sign.)	14.05.2025

Sameiet Hamang Terrasse 55 – Rehabilitering av takterrasser

Bakgrunn

Tegan Entreprenør AS er engasjert til å gjennomføre rehabilitering av takterrasser for sameiet.
Eksisterende takterrassekonstruksjon har gitt sameiet utfordringer i flere år og nå skal de rives ned til bærende betong og bygges opp på nytt.
Prosjektet er avtalt å vare ifra slutten av juli 2025 til slutten av januar 2026, men sameiet ønsker at vi blir ferdig før jul. Det vedlegges derfor en foreløpig, overordnet fremdriftsplan frem til jul, men planen er stram og forsinkelser kan oppstå av ulike årsaker.

For dette prosjektet er bygget delt opp i hovedsakelig 2 sider. Den sydlige delen har vi kalt del 1 (over garasjen) og den nordlige delen (nærmest uteparkeringen) har vi kalt del 2. Arbeid vil starte på del 1. Vi vil jobbe på begge sider av den delen vi er på samtidig. Det vil også være perioder hvor vi jobber på begge deler av bygget samtidig.

Det vil bli satt flere stillastårn fra bakkenivå og opp til takterrasse som ivaretar rømning ved eventuell evakuering, i tillegg til å være tilgangsvei for arbeiderne.

Støy

Det vil være støy og støv i hele perioden vi jobber på takterrassen. Dette vil i stor grad dreie seg om støy pga. **«pigging»** (knusing av eksisterende betongplate) og montering/demontering av stillaser. I perioden med **«piggingen»** på dagtid man-fre 08-16 vil støy høres i hele blokken, og **man må belage seg på at det i disse perioder ikke er mulig å jobbe fra hjemmekontor.**

Foreløpige planer for del 1 - syd:

- Stillasene bygges i uke 31-33 (ca. 31.juli-15.aug)
- **«Pigging»** uke 34-36 (ca. 20.aug-03.sep)

Foreløpige planer for del 2 - nord:

- Stillasene bygges i uke 34-37 (ca. 21.aug-12.sep).
- **«Pigging»** uke 38-41 (ca. 19.sep-07.okt)

Demontering av stillas er foreløpig satt til des-jan.

Rydding av terrasser (5.etg.)

Vi tar oss av alt som tilhører sameiet, men beboere må fjerne/rydde private eiendeler tilknyttet takterrassen 5.etg. innen 20.aug. på del 1 syd, og innen 19.sep. på del 2 nord.
Om det er saker og ting som er krevende å rydde vekk vil Styret og vi finne alternative løsninger. Gi beskjed til Styret om behov for bistand, senest en uke før.

Balkonger (4.etg.)

De som har balkong i 4 etasje må forberede seg på følgende:
Det vil bli satt stillasben på alle balkonger i 4.etg., som kommer ned på stillasføtter (ca 15x15 cm).
Stillasbygger flytter på saker ved behov og det kan bety at noen utemøbler, griller og potteplanter vil måtte flyttes på. Stillasbygger forsøker etter beste evne å unngå å sette ben foran balkongdørene.
Dette arbeidet skjer ca uke 33 i del 1 syd og ca. uke 37 i del 2 nord.

I perioden 3.sep til 15.okt. vil taket del 1 syd, inkl. 4.etg. være dekket med «Tak over tak» (som er kraftige presenninger eller lignende).
I perioden 8.okt. til 16.des. vil taket del 2 nord, inkl. 4.etg. være dekket med «Tak over tak».

Det vil være mulig å benytte balkongene, men man må våre forberedt på at det vil forekomme støy- og støvproblematikk.

Terrasser i 1.etg.

Beboere på bakkeplan må være forberedt på at det vil settes stillasben i det åpne arealet mellom balkongene i 2.etg. Det betyr at løsøre kan/vil måtte flyttes.

Adkomst, 5.etg boenheter

De som har takterrassen som sin vei til boenhet vil vi forsøke å ivareta så godt som mulig, men håper beboere her er forberedt på at det er litt utfordring i forhold til vanlig.
Her belager vi oss på god kommunikasjon med beboere i perioden.

Vi instruerer alle arbeidere om å vise hensyn til beboere til takterrassen med tanke på å ikke utføre støyende arbeid i perioden de går til og fra boenhet. Vi vil også forsøke å holde en gangvei fri for avfall med mer. Om det er noe som ikke fungerer skriv gjerne en sms til byggeleder med bilde.

Henvendelser

Hovedregel er at henvendelser skal gå via styret slik at alle er informert om det skal være noe. Om det er noe som ikke kan vente så kontakter dere vår byggeleder på plassen:

Håkon Berven
Mob:45428020
Epost: hakon@tegan.no

Fremdrift

Se neste side for «Overordnet plan».

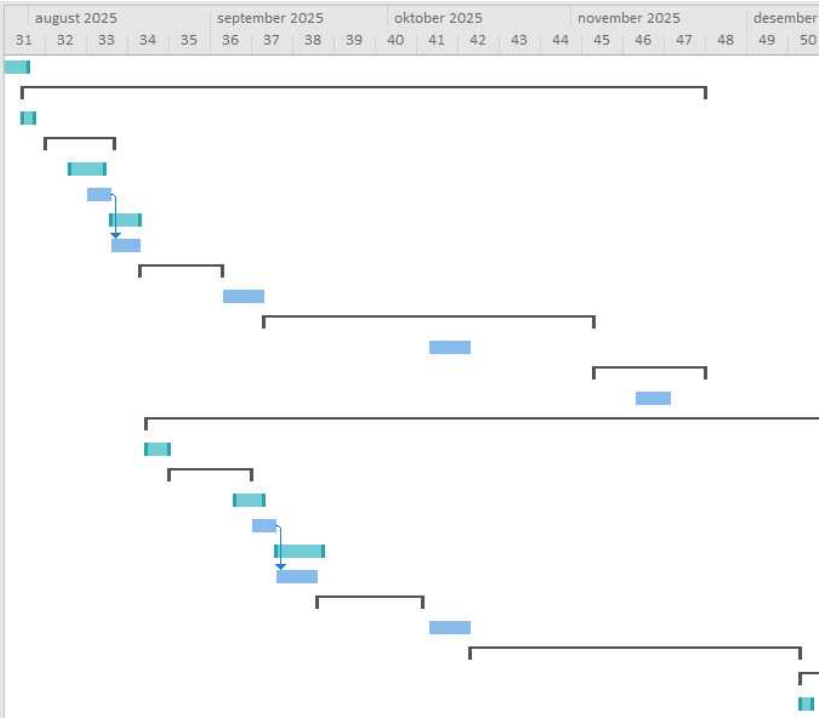
Planen kan endres, særlig med tanke på hva som kan eller vil avdekkes av vann-/råteskader i byggkonstruksjonen, som ikke er kjent per i dag. Vi ber om forståelse for dette.

Vi minner derfor på at datoer i disse dokumentene er «veiledende», og vi vil gjennom byggeleder og styret søke å informere mest mulig i god tid. Det er dog risiko for at tiltak som må gjøres på kort varsel ikke blir varslet i tilstrekkelig grad.

De «gule» aktivitetene i planen indikerer aktiviteter som «påvirker» beboerne i større eller mindre grad.

Med vennlig hilsen
Tegan Entreprenør AS

Aktivitetsnavn	Start	Slutt
Planlegging/kontrahering/Prosjektering	ti 01.07.25	to 31.07.25
Del 1 (SYD)	**to 31.07.25**	**ma 24.11.25**
Montering av tårnstillas for tilgang til takterrasse	to 31.07.25	fr 01.08.25
Demontering på terrasser og tildekking av vinduer/dører, 5. etg.	**ma 04.08.25**	**fr 15.08.25**
Balkonger i 4.etg del 1 ryddes etter behov/avtale med UL	**fr 08.08.25**	**on 13.08.25**
Montering av fasadestillas	ma 11.08.25	fr 15.08.25
Terrasser i 5.etg del 1 ryddes (tunge enheter evt. kranes ned)	**fr 15.08.25**	**on 20.08.25**
Demontering av glassrekkverk langs parapet	fr 15.08.25	on 20.08.25
Fjerne fliser og påstøp (pigging)	**on 20.08.25**	**on 03.09.25**
Montere "Tak over tak" (balkonger og terrasser blir nå tildekt)	**on 03.09.25**	**on 10.09.25**
Utbedringsarbeid pågår	**on 10.09.25**	**on 05.11.25**
Demontering av "Tak over tak"	**on 08.10.25**	**on 15.10.25**
Demontering av stillas del 1 (delvis)	**on 05.11.25**	**ma 24.11.25**
Delbefaring av ferdigstilt del 1	**on 12.11.25**	**ti 18.11.25**
Del 2 (NORD)	**to 21.08.25**	**ma 19.01.26**
Montering av tårnstillas for tilgang til takterrasse	to 21.08.25	ma 25.08.25
Demontering på terrasser og tildekking av vinduer/dører, 5. etg.	**ma 25.08.25**	**ma 08.09.25**
Balkonger i 4.etg del 2 ryddes etter behov/avtale med UL	**fr 05.09.25**	**on 10.09.25**
Montering av fasadestillas	ma 08.09.25	fr 12.09.25
Terrasser i 5.etg del 2 ryddes (tunge enheter evt. kranes ned)	**fr 12.09.25**	**fr 19.09.25**
Demontering av glassrekkverk langs parapet	fr 12.09.25	fr 19.09.25
Fjerne fliser og påstøp (pigging)	**fr 19.09.25**	**ti 07.10.25**
Montere "Tak over tak" (balkonger og terrasser blir nå tildekt)	**on 08.10.25**	**on 15.10.25**
Utbedringsarbeid pågår	**on 15.10.25**	**on 10.12.25**
Demontering av stillas del 2 + resterende del 1	**on 10.12.25**	**ma 19.01.26**
Overtagelse av prosjektet	**on 10.12.25**	**fr 12.12.25**



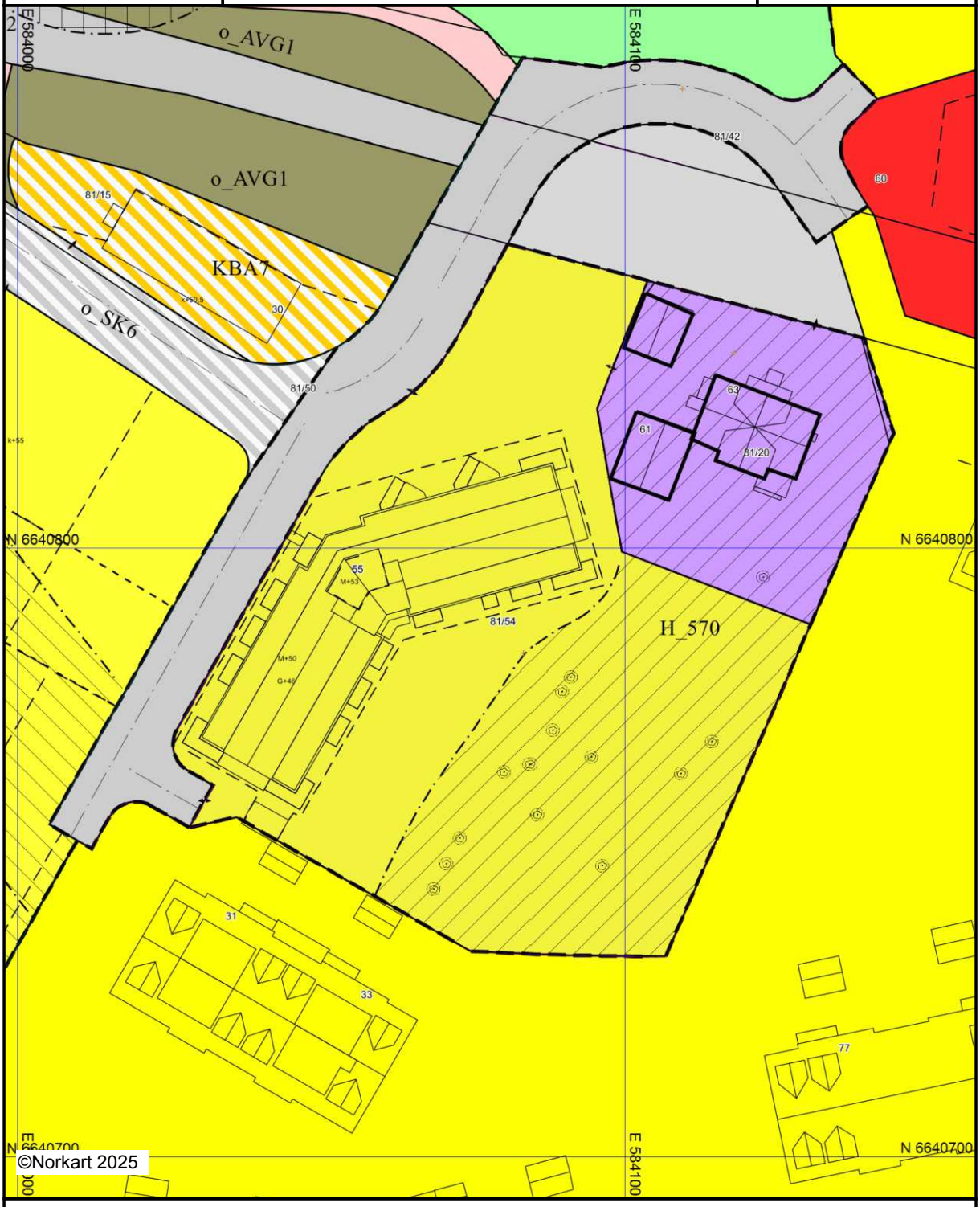
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/54/0/13
Adresse: Hamang terrasse 55
Dato: 15.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Kontor
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

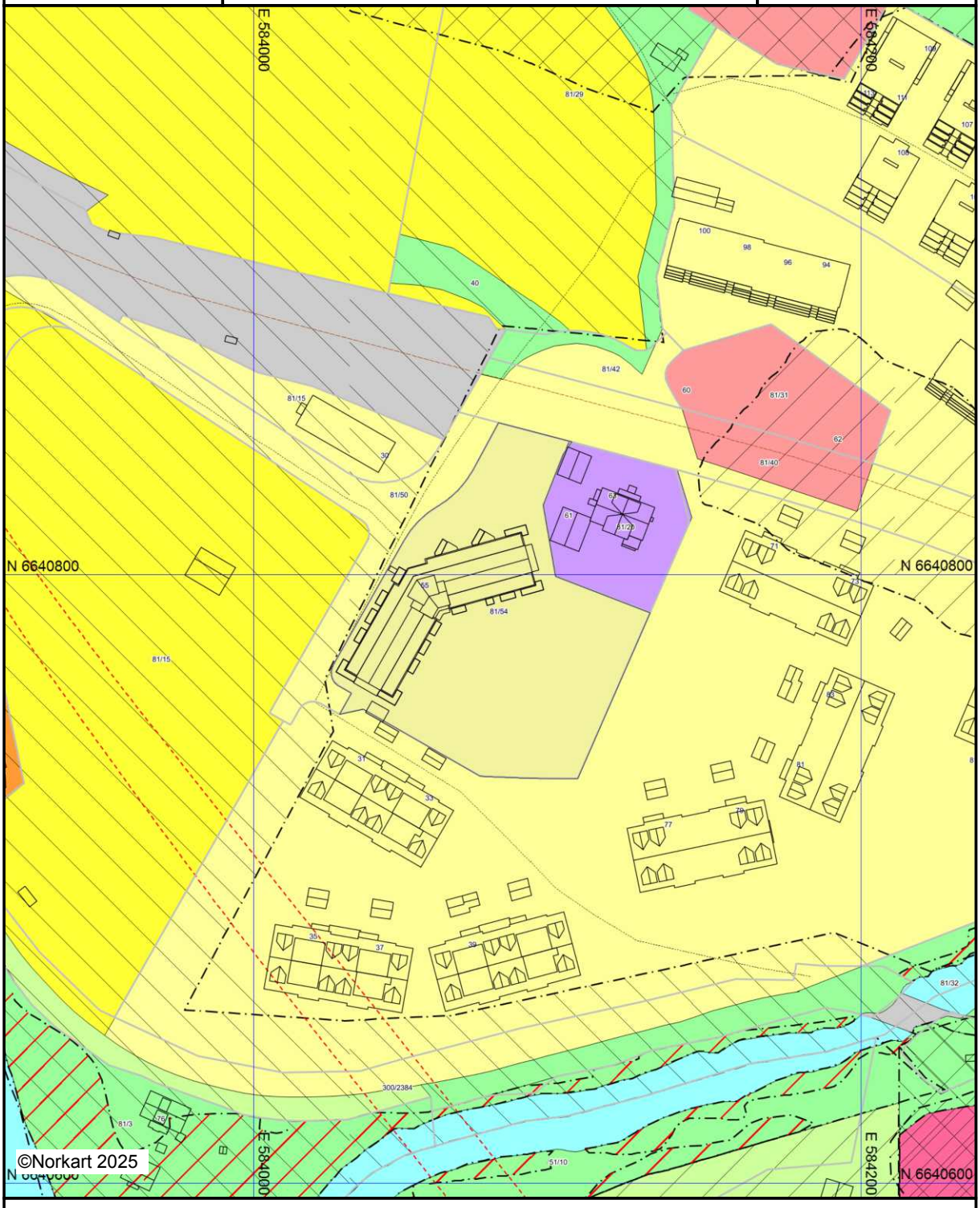
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/54/0/13
Adresse: Hamang terrasse 55
Utskriftsdato: 15.07.2025
Målestokk: 1:2000

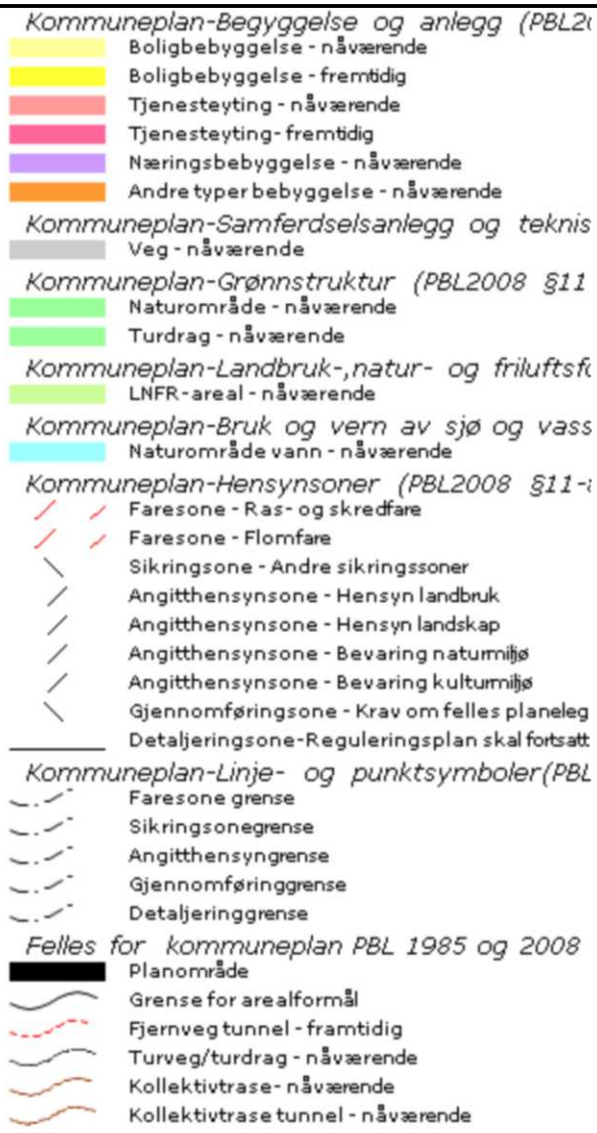
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



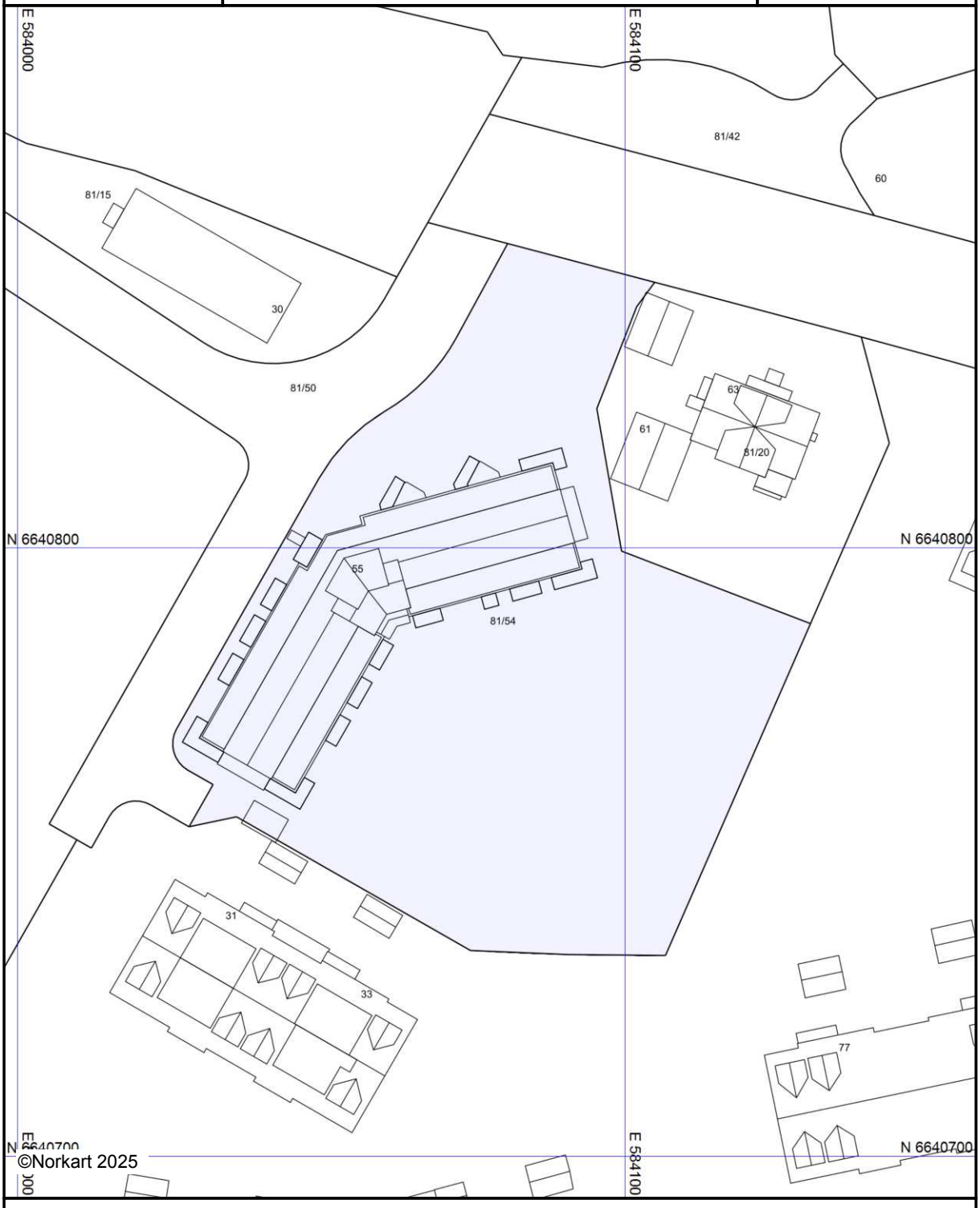
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/54/0/13
Adresse: Hamang terrasse 55
Utskriftsdato: 15.07.2025
Målestokk: 1:1000

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

Utskriftsdato: 15.07.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 936 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

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** 3 m^2 **Formål** Kontor
	Delareal 6 934 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 2 804 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

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** 14 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR5

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

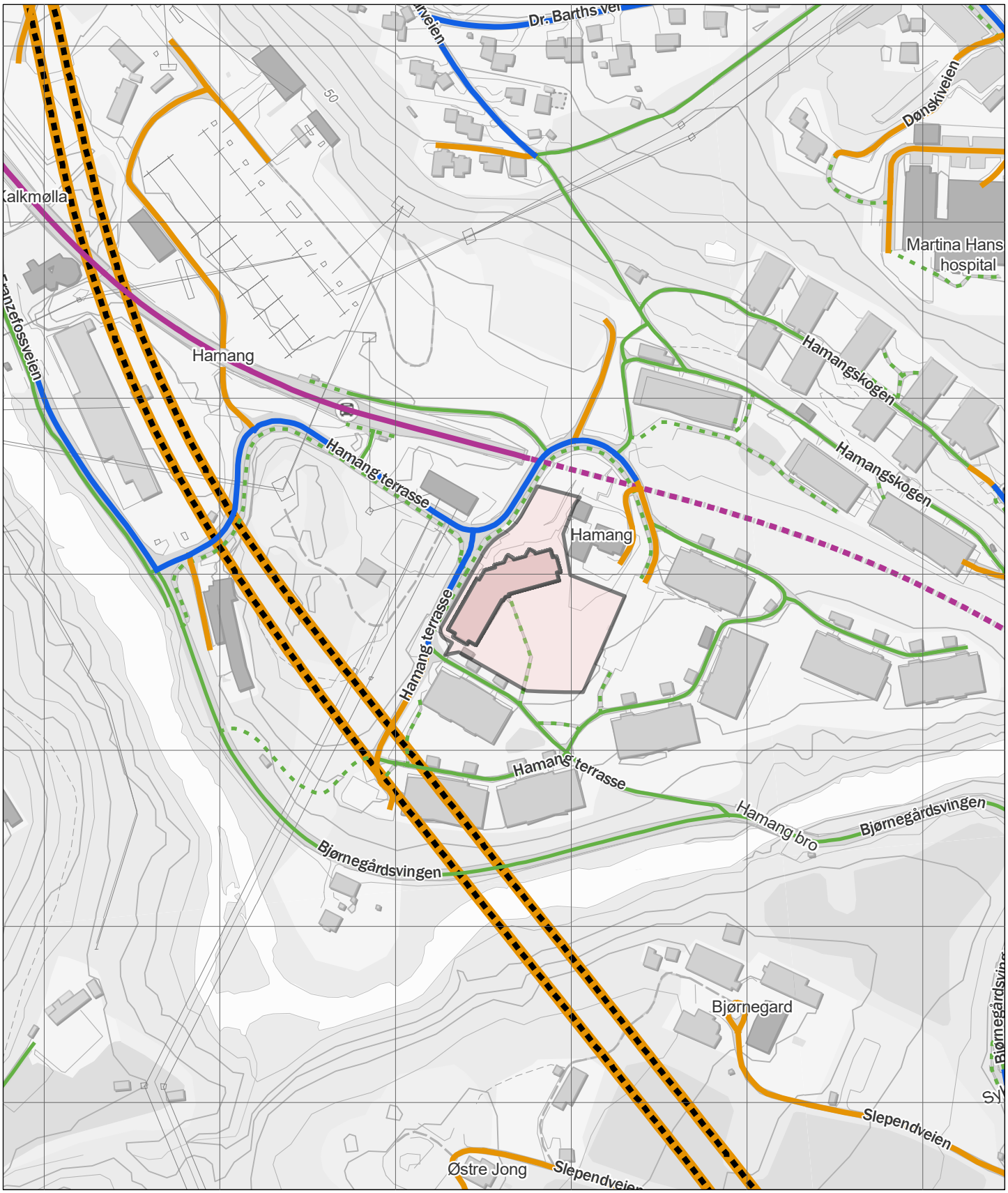
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/54/0/13

Adresse: Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15/07/2025



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

VAledninger

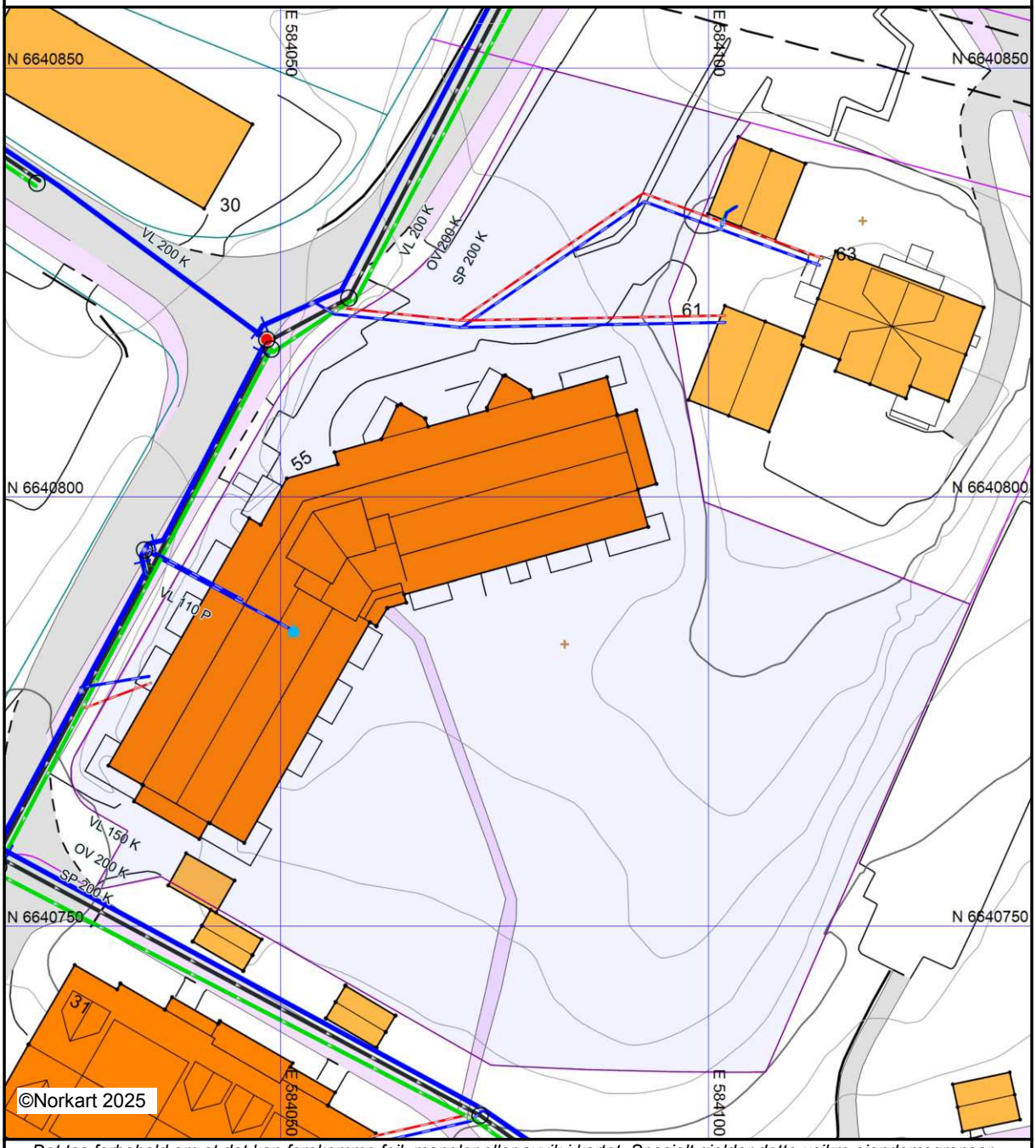
Eiendom: 81/54/0/13
Adresse: Hamang terrasse 55
Dato: 15.07.2025
Målestokk: 1:750

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.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**81**	Bnr:	**54**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Hamang terrasse 55, 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**					
83/1280	Kontorbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
14/21847 og 15/90143	Ombygging til boliger	☒	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:

211107000980K0227732

Kontorsameiet Hamang Gård v/Stolpe
Fusdal Terrasse 3

1370 ASKER

Trygve Gullhav, Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua

0301 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 1280-83

Adresse HAMANG TERRASSE

Gnr: 81 Bnr: 20 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. november 1986

Arbeidets art: KONTOR- OG INDUSTRILOKALE

Byggherre: Kontorsameiet Hamang Gård v/Stolpe

Anmelder: Johs. Solberg Prosjekt Kontor A/S

Ansvarshavende: Trygve Gullhav, Furuholmen

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

Sandvika, 16.10.1987
For bygningssjefen

Viktor Øyen
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.

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/90143 - 20/258948/KNI	21.05.2021

Adresse - Tiltak:	Hamang terrasse 55 - ombygging fra kontorbygg til boliger
Gnr/Bnr:	81/54
Tiltakshaver:	Hamang Terrasse 55 AS
Ansvarlig søker:	Meinich Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 9, datert 18.05.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
15.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 81 Bnr 54 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

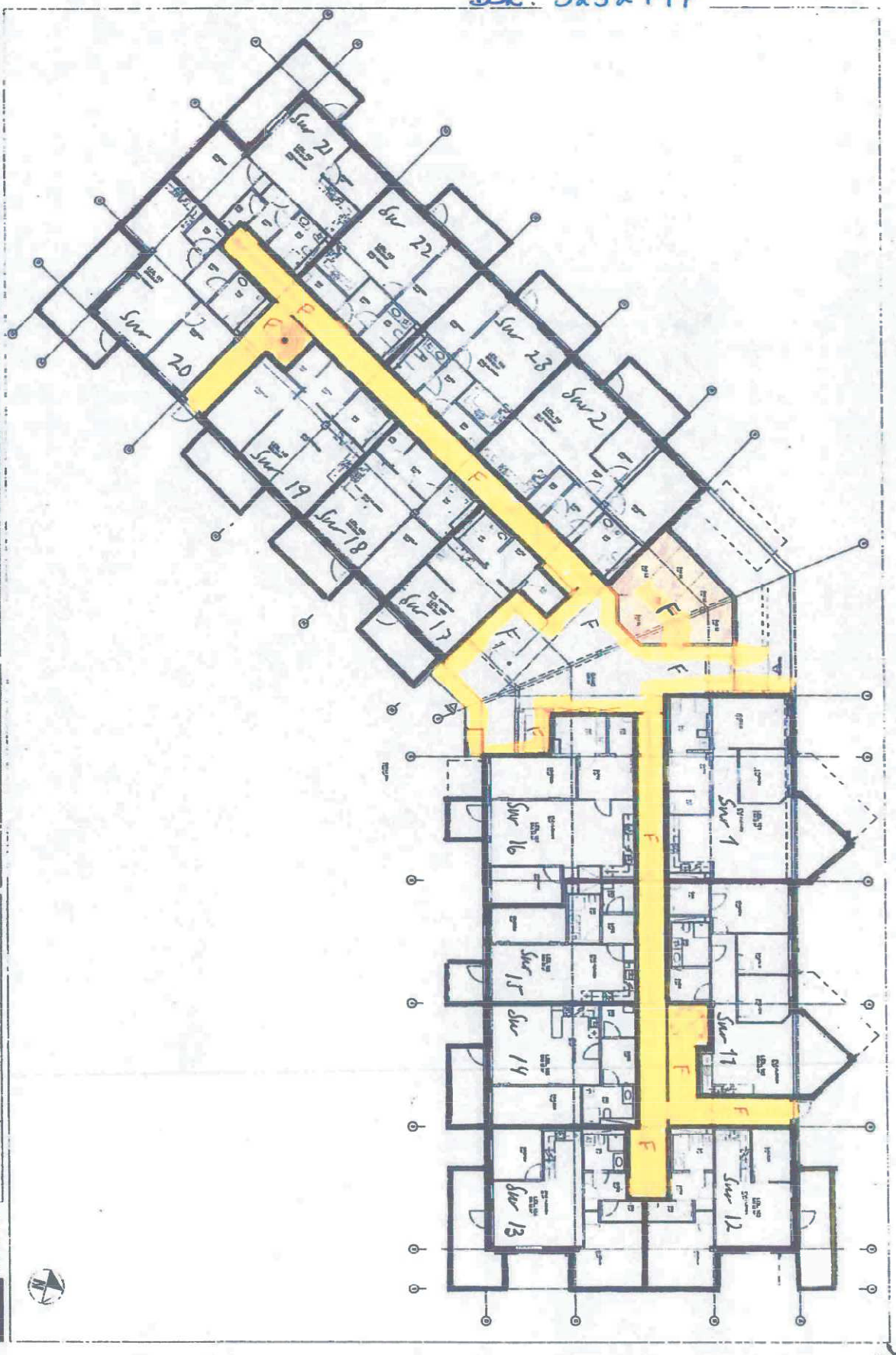
Som primærbolig:	kr 1 217 604
Som sekundærbolig:	kr 4 870 415

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

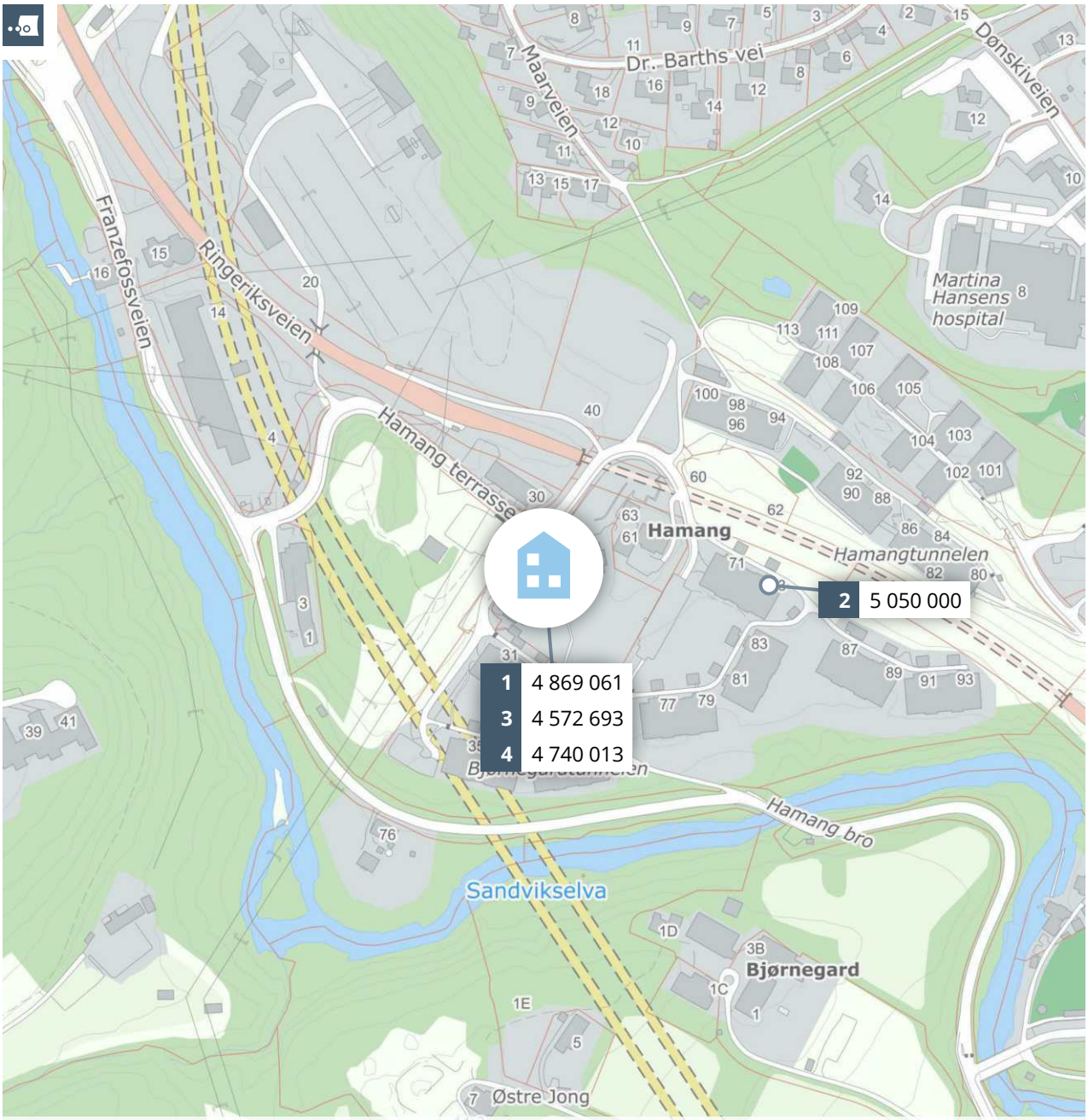


Prosjekt: Hamang terrasse 55	Tiltakshaver: Hamang Terrasse 55 AS	GNR./ BNR.: 81/ 54		Tegnet av/ dato: RTH	Kontr. av/ dato:	Tegningsnr.: A20-1		Målestokk: A3 1:200	Sivilarkitekter MNAL MEINICH ARKITEKTER AS Brobekkveien 74 N-0584 Oslo Tlf: 22 54 24 00 Fax: 22 54 24 01 www.meinich.no
Tegning: 1. etasje	Adresse: Hamang Terrasse 55	Tiltaksart: Ombygging til leiligheter		Filnavn: 0740 Hamang terrasse 55 rammesøknad [MS-01]		Prosj.gr.: ARK	Prosj.nr.: 0740	Rev.nr.: -	Tegningsnr.: A20-1
			- 10.07.2014 Rammesøknad Index Dato Beskrivelse						

Dok: 3232797



3/8



Meglers verdivurdering

HAMANG TERRASSE 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 81 BNR 54 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 15

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	76 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hamang terrasse 55 58 m² 1986 1. etg 1 sov	29.10.2024	4 700 000	**4 850 000**	19 061	4 869 061	**83 949**
2 Hamang terrasse 73 74 m² 1983 1. etg 1 sov	14.09.2023	4 975 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**68 243**
3 Hamang terrasse 55 62 m² 1986 2. etg 2 sov	13.11.2023	4 900 000	**4 550 000**	22 693	4 572 693	**73 753**
4 Hamang terrasse 55 62 m² 1984 1. etg 2 sov	08.02.2025	4 800 000	**4 720 000**	20 013	4 740 013	**76 452**

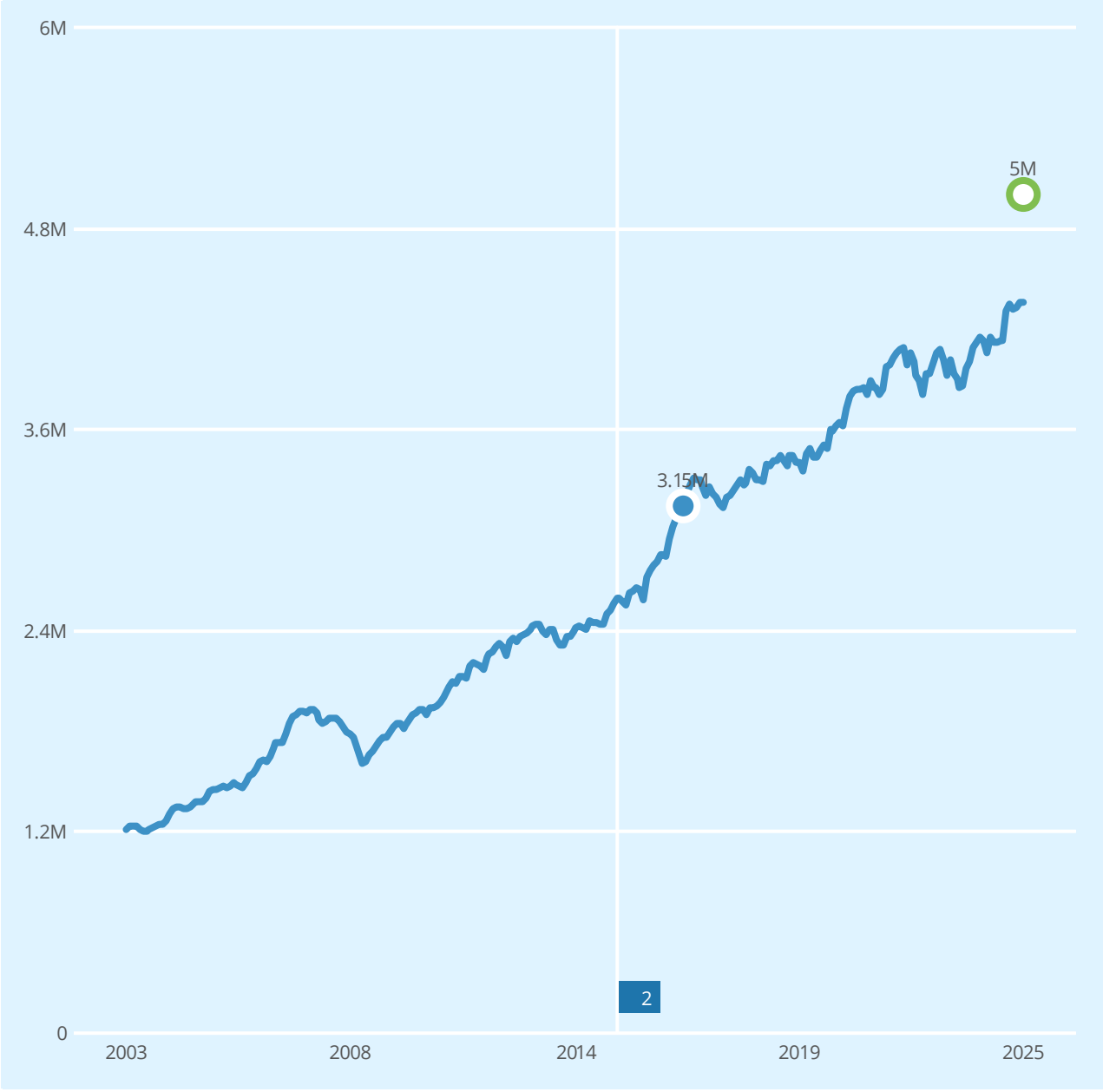
Meget fin 3-roms hjørneleilighet beliggende i et rolig og naturskjønt område i Sandvika. Leiligheten holder en god standard med god planløsning. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Nærhet av fine turområder, sentrum, dagligvare, offentlig kommunikasjon mm.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

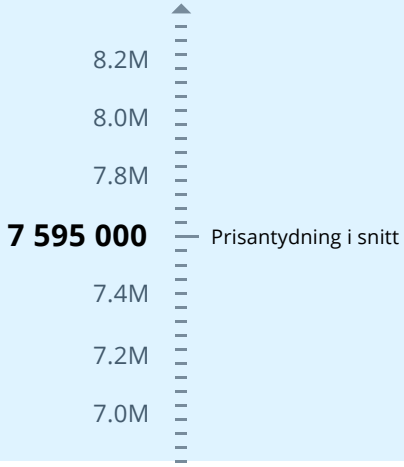
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.12.2016		14.12.2016	-	3 150 000	-	3 150 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Sandvika-Valler 15 grunnkrets nå

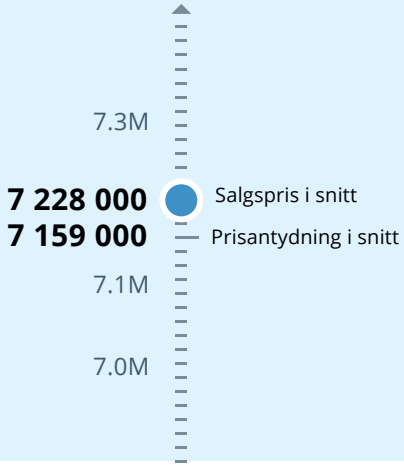
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i Sandvika-Valler 15 grunnkrets siste 6 mnd

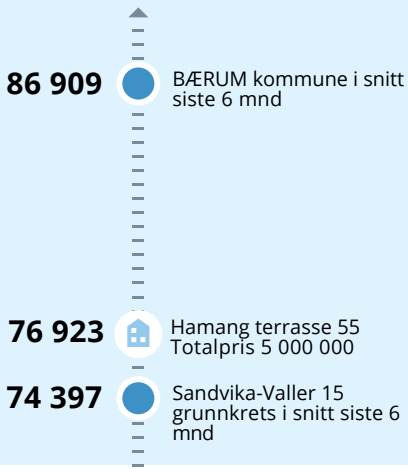
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Hamang terrasse 55

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	16 min 1.3 km	
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km	
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	14 min 1.3 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	2 min 0.1 km	
Slependen stasjon Linje L1	21 min 1.8 km	
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	8 min 0.7 km	
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1 km	
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Joker Sandvika	14 min
Coop Extra Dønski	17 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	17 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	12 min
Sandvika Vinmonopol	18 min

SPORT

Emma Hjort	12 min
Dønski nærmiljøanlegg	14 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min
Mizuchi kampsport	13 min

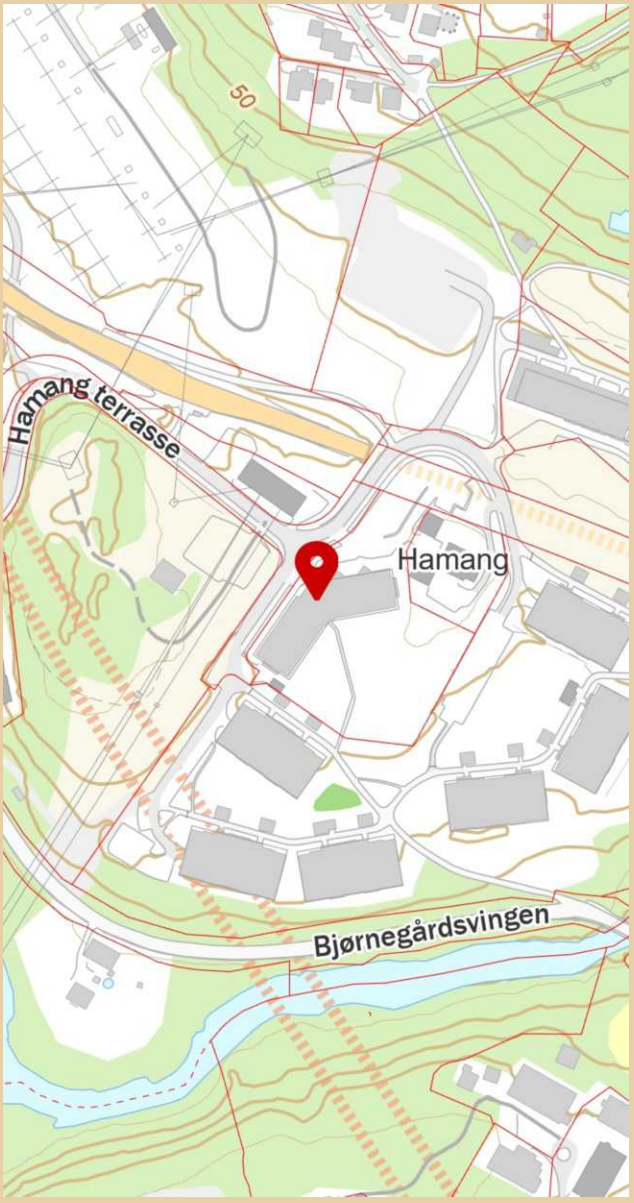
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

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 55, 1336 Sandvika
Gnr. 81, Bnr. 54, Snr. 13, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250305

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
