



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAMANG TERRASSE 55

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest





Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 54, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 13724-1729

Referansenummer: KM8103

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen

Uavhengig Takstingeniør

stian@bagroen.no

957 59 256



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

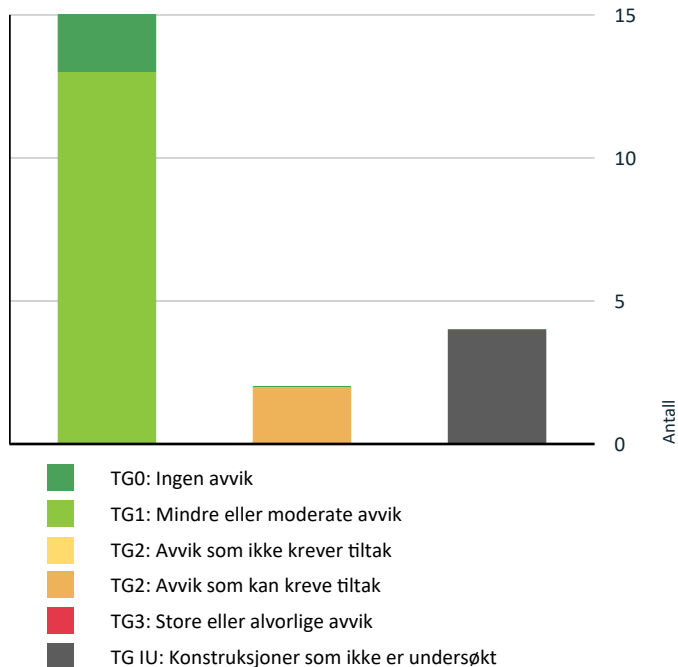
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier har satt opp vegg i stuen med skyvedør, og rommet benyttes i dag som soverom. Slike endringer kan kreve tiltak for å opprettholde godkjent bruk, selv om det ikke er gjort endring fra tilleggsdel til hoveddel. Det må tas hensyn til krav i TEK17 om dagslys, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet (herunder eventuelt sprinkler). Rommet har vindu, rømningsmulighet og tilfredsstillende dagslys. Rommet benyttes i dag som soverom, men har kun plass til seng. Etter TEK17 skal rom for varig opphold ha størrelse og utforming tilpasset sin funksjon. Det er derfor usikkert om rommet fullt ut tilfredsstillende til bruk som soverom. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1986

Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Bygget ble opprinnelig oppført i 1986 og senere ombygget i 2016.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takterrassen fungerer som tak over boligrom og antas tekkes med papp eller membran, men eksakt materiale er ukjent. På befaringstidspunktet pågikk utbedring av tettesjikt i regi av sameiet, som følge av kjente utettheter.

Takflaten er ikke inspisert grunnet manglende adkomst og pågående arbeider. TG IU er satt på grunn av manglende tilgjengelighet og at arbeidene ikke var ferdigstilt ved befaring.

Bygningsdelen anses normalt som en fellesdel, men er tatt med i rapporten på grunn av særlig nær tilknytning til leiligheten. Det er ikke tatt stilling til vedlikeholdsansvar, da dette kan variere. Vurderingen er gjort for å synliggjøre tilstand og mulig betydning for bruk samt risiko for fremtidige skader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takterrassen fungerer som tak over boligrom med ukjent oppbygning. Konstruksjonen er tett, og det er ingen inspeksjonsmulighet utover visuell observasjon fra innvendig side. Det har ikke vært mulig å kontrollere sjekkpunktene som kreves i henhold til forskrift da takterrassen tilhører en annen seksjon.

Det er derfor ikke gjennomført detaljert kontroll.

Taket renoveres grunnet prosjekteringsfeil, og arbeidet er opplyst å ferdigstilles i desember 2025 av TEGAN Entreprenør.

Bygningsdelen anses normalt som en fellesdel, men er vurdert og beskrevet her på grunn av særlig nær tilknytning til boligen. Det er ikke tatt stilling til vedlikeholdsansvar, da dette kan variere med eierform. Vurderingen er gjort for å synliggjøre tilstand og mulig betydning for bruk og eventuelle fremtidige skader.

Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i utføringene på vinduet. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, som følge av kondens, luftlekkasjer eller mangelfull tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling kan føre til deformasjon, sprekkdannelser og redusert funksjon. Anbefaler å holde området under oppsikt og vurdere lokal utbedring eller utskifting ved videre utvikling.



Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren sitter noe skjevt i karmen, trolig som følge av slitasje, bevegelser eller manglende justering over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjev dør kan gi redusert tetthet, økt slitasje på pakninger og vanskelig lukking. Det anbefales justering for å sikre korrekt funksjon og tett lukking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen på ca. 10 m².

Rekkverk i metall og glass.

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering.

Undersiden av balkongen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.

Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.

Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.

Om tettesjiktet har synlige skader.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Overflater innvendige gulv med laminat. Bod med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

vBygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Etasjeskiller er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er derfor ikke foretatt måling av skjevheter, nedbøyning eller stivhet. Dersom man ønsker en utvidet kontroll, anbefales nærmere undersøkelser i tråd med NS 3600, herunder bruk av laser eller rettholt for å avdekke nivåforskjeller og skjevheter. Når etasjeskiller ikke er vurdert, er tilstanden ukjent. Det innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte skjevheter, svikt eller andre konstruksjonsmessige avvik som ikke er avdekket i forbindelse med denne rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran under slukets klemring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kjøkken, mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i entré.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert boden.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Service utført 2025.

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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i boden.

Samsvarserklæring er forevist.

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.
2016
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

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, brannstilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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

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.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.
Sprinkleranlegg.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

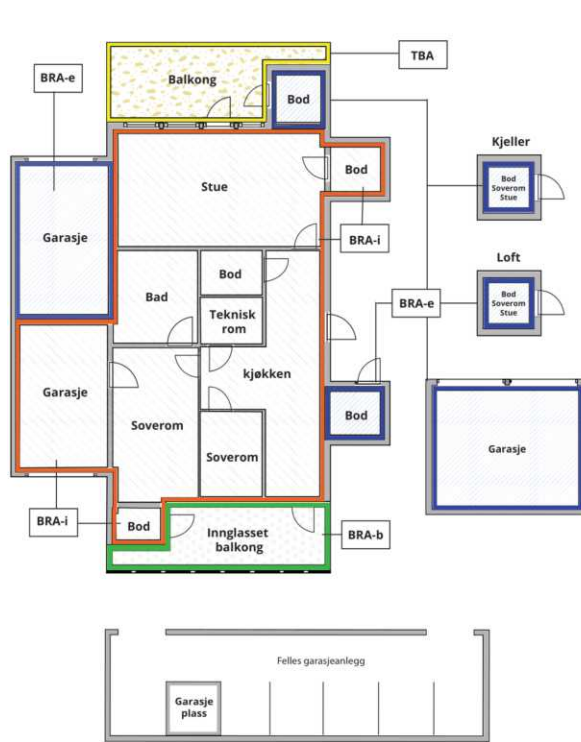
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	39			39	10
Kjeller					
SUM	39				10
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, alkove		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Takhøyde i stuen er 2,66 meter.

Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling på stedet med lasermåler og kan avvike fra arealer basert på byggetegninger. Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utørt med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har satt opp vegg i stuen med skyvedør, og rommet benyttes i dag som soverom. Slike endringer kan kreve tiltak for å opprettholde godkjent bruk, selv om det ikke er gjort endring fra tilleggsdel til hoveddel. Det må tas hensyn til krav i TEK17 om dagslys, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet (herunder eventuelt sprinkler). Rommet har vindu, rømningsmulighet og tilfredsstillende dagslys. Rommet benyttes i dag som soverom, men har kun plass til seng. Etter TEK17 skal rom for varig opphold ha størrelse og utforming tilpasset sin funksjon. Det er derfor usikkert om rommet fullt ut tilfredsstiller kravene til bruk som soverom. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Påkostninger / Arbeider utført
Dusj og blandedbatteri skiftet i 2024, opplyst utført av E&G Håndverk / Ruseckis, opplyser eier.
Samme firma har ifølge eier satt opp lettvegg i stuen.

2025: Mangel på varme i leilighet. Kontrollere at styring fungerer + åpne flowmeter litt mer. Systemet er funksjonstestet og fungerer fint.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Stian Bagroen Marte Fossen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	54		58	6939 m ²	Ambita	Ikke relevant
Adresse Hamang terrasse 55							
Hjemmelshaver Brodersen Michael							
Eierandel 39 / 4630							

Eiendomsopplysninger

Bygning, generelt

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje.

Bygningen er oppført i betong/mur og antas fundamentert på faste eller komprimerte masser. Dreneringsforholdene er ukjent for takstmann. Yttervegger er forblendet med teglstein. Etasjeskillere er utført i armert betong. Taket er flatt og fungerer som terrasse, samt saltak med båndtekkning over deler av bygger. og teknet med papp/folie. Trapper og repos i oppgangen er i betong

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 275 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

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 bygningsfaglig 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 brukeren 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/KM8103>

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.	
7250437	
Selger 1 navn	
Michael Brodersen	
Gateadresse	
Hamang terrasse 55	
Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

E&G HÅNDVERK / RUSECKIS Usikker på om de er utdannet rørlegger. Kun byttet dusj og blandebatteri

Filer

[Faktura-20 E&G.pdf](#)

[Faktura-19 E&G.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

pågående utbedring av taket pga arkitekt/utførelses feil. dette er tatt høyde for i felleskostnader, ferdigstilles desember i år. det er påvist feil utførelse av vinduskarm på soverom, noe bobler i malingen. Har ikke påvist om det er en sammenheng.

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

det er en leilighet som har hatt veggdyr.

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er etablert ladeboks på parkeringsplassen. Jeg har aldri brukt den.

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

utbyggelse av franzefosbyen i framtiden

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

usikker på om det er foretatt målinger. bygget er fra 1986 men omgjort til leiligheter i 2016 etter tek10 som krever tiltak for radon. jeg har ikke dokumenter som beviser/motbeviser dette.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

0

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:

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

Nei Ja

Beskrivelse

utbedringen av taket vil sannsynligvis medføre rettsak mellom utbygger og sameiet i fremtiden. Men med godkjent låneopptak på årsmøtet er dette tatt høyde for i felleskostnader, der foreligger også stipulert felleskostnad for hele 2026.

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Det er etablert soverom i leiligheten som pr 16/9 ikke er oppdatert i plantegninger. Det utføres vedlikehold på vannbåren varme anlegg 17/9 da dette har vært noe ustabil i perioder. vedlagt faktura for etablering av soverom og bytte av dusj og blandedbatteri.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Brodersen	a47c71929560fa5bc7a5f0 0690a0ce9f861257b9	16.09.2025 19:56:15 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Hamang terrasse 55

Nabolaget Hamang - vurdert av 51 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 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	🚶

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager

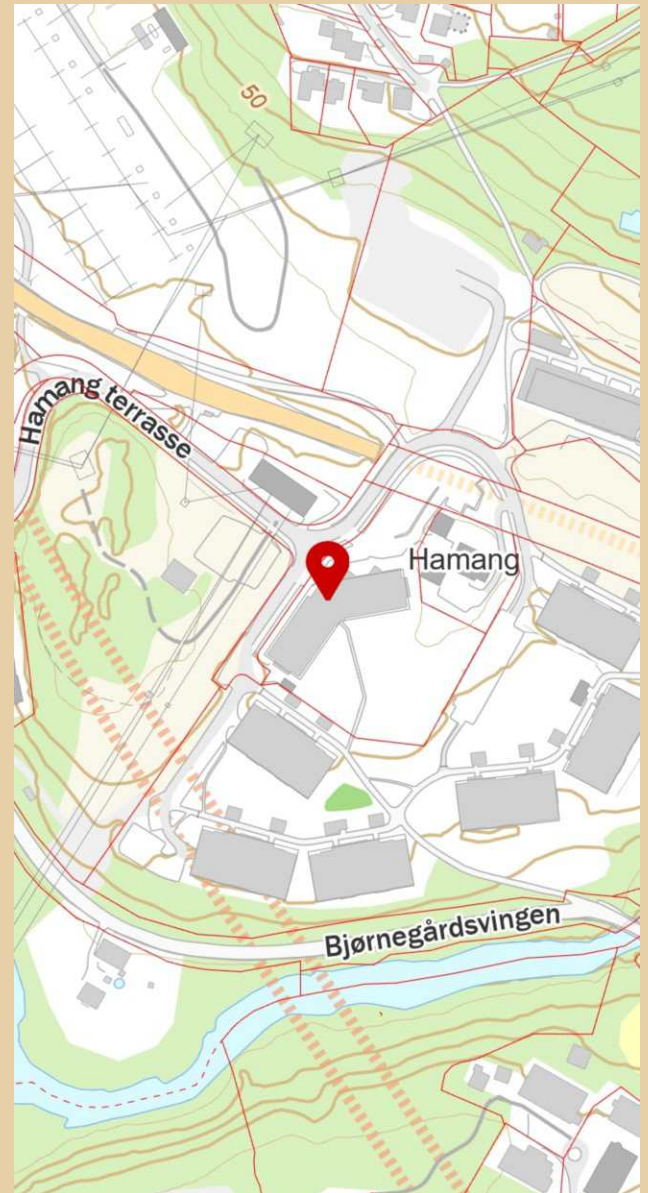
Godt velholdt 86/100

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RobotAI -

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Hamang Terrasse 55	V ³ r ref.:	261/58
Hamang terrasse 55	Type:	Sameie
1336 SANDVIKA	Eiere:	Michael Brodersen
Organisasjonsnr: 918 022 503	Seksjonsnr:	58

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 912	
Felleskostnader:	Avdrag l ³ n	98
	Felleskostnader	1 574
	Vedlikeholdsfond	210
	Renter og omkostninger l ³ n	94
	Avdrag l ³ n 2	36
	Kabel-TV-avgift	399
	Renter og omkostninger l ³ n 2	241
Objekt:	Garasje plass Hamang G ³ rd P3-55 (261 - 84)	260

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	3 189
Felleskostnader:	Avdrag l ³ n		98
	Felleskostnader		1 574
	Vedlikeholdsfond		210
	Renter og omkostninger l ³ n		94
	Avdrag l ³ n 2		71
	Kabel-TV-avgift		399
	Renter og omkostninger l ³ n 2		483
Objekt:	Garasje plass Hamang G ³ rd P3-55 (261 - 84)		260
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	3 466
Felleskostnader:	Avdrag l ³ n		98
	Felleskostnader		1 574
	Vedlikeholdsfond		210
	Renter og omkostninger l ³ n		94
	Avdrag l ³ n 2		107
	Kabel-TV-avgift		399
	Renter og omkostninger l ³ n 2		724
Objekt:	Garasje plass Hamang G ³ rd P3-55 (261 - 84)		260

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	58 294	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:	6 950 492,65	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 96660185698, BoligBanken ASA
Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 16.09.2025: 1 966 161
Andel av saldo: 16 490
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.08.2035)

L³ nenummer: 96660186597, BoligBanken ASA
Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.09.2025: 6.7% pa.
Saldo per 16.09.2025: 4 984 332
Andel av saldo: 41 804
Mangler informasjon for terminberegning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RobotAI -

Dato utkjørt: 16.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Hamang Terrasse 55	V³ r ref.:	261/58
Hamang terrasse 55	Type:	Sameie
1336 SANDVIKA	Eiere:	Michael Brodersen
Organisasjonsnr: 918 022 503		

4: SNrskilte 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

G³ rds/bruksnr: 81/54 - seksjon:58
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3871515-1.1

VEDTEKTER FOR 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 seksjonseierens 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.

Fellessanleggene 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 panterrett 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 besluttet gjennomført. Se for øvrig § 31 i eierseksjonsloven om panterrett for seksjonseierens 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 karm
- 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 hærværk.

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 hånddreven 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 forsikrings-skade 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 garasje plassene, 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 beslutes 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 garasje plass 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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,

beslattes 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 beslattes, 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 seksjonseierens 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 førstkommande 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 tvangfullbyrdelseslovens 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



111-16
 Rekviert iht. følgebrev/
 rekviert ikke oppgitt:
 98642077
 org.nr./fødselsnr.

15/ 237986

BILAG 1



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*, 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. * og dok. nr 7734

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/ bygningsjefen.

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

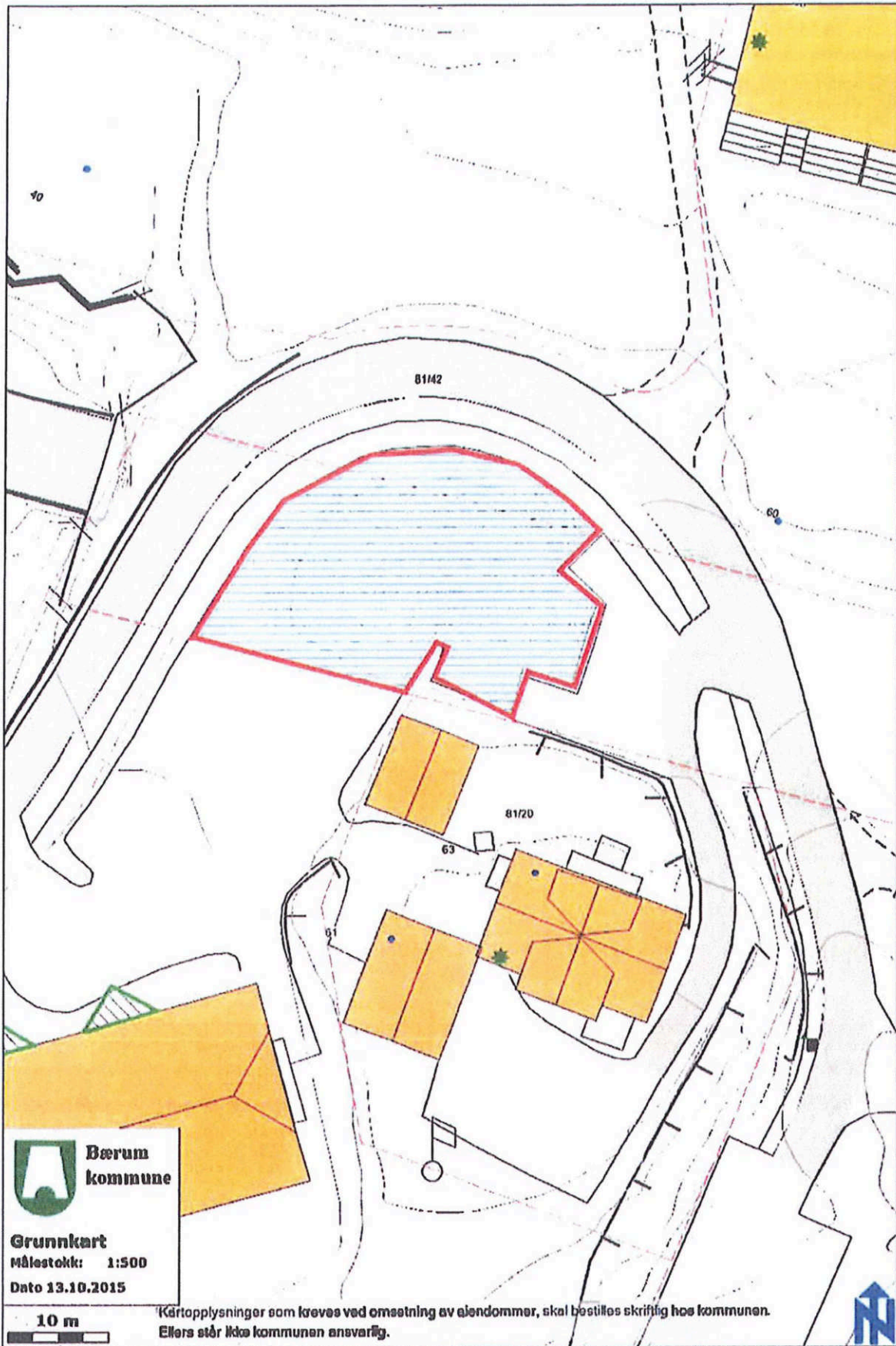
Bærum kommune
 Hjemmelshaver til eiendommen gnr 81 bnr. 40 og 42 i Bærum kommune
 (iht. firmattest)

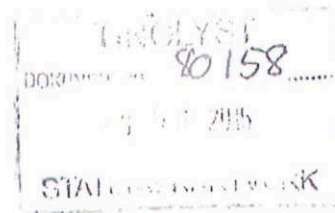
Hamang-Terrasse 55 AS
 Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 81 bnr. 54 snr. 1 – 10
 (iht. firmaattest)

(org.nr 978 600 069)









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.

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

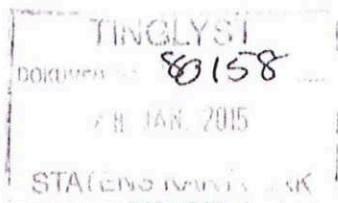
Hamang Terrasse 55 AS

[Signature]
THOR WILLG

Sameiet Hamang Gård

[Signature] JAN OLSEN
[Signature] KJELL ERELI

Sameiet
HAMANG GÅRD-



[Signature]
Nina Mehlum Endrerud

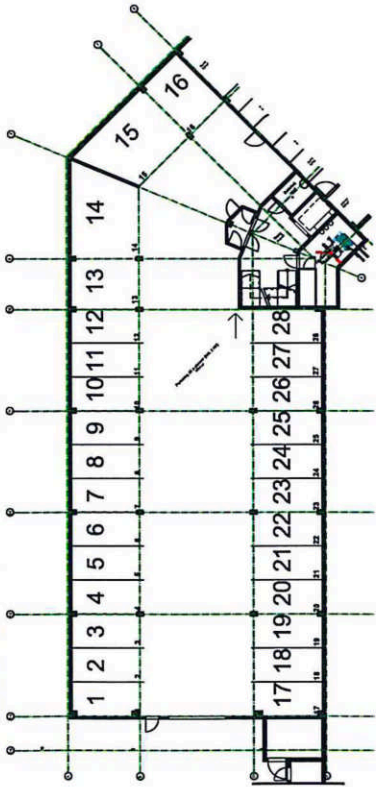
Stølge til adv. Inger Brätthen skal autalen tinglyses på alle seksjonene.



[Signature]

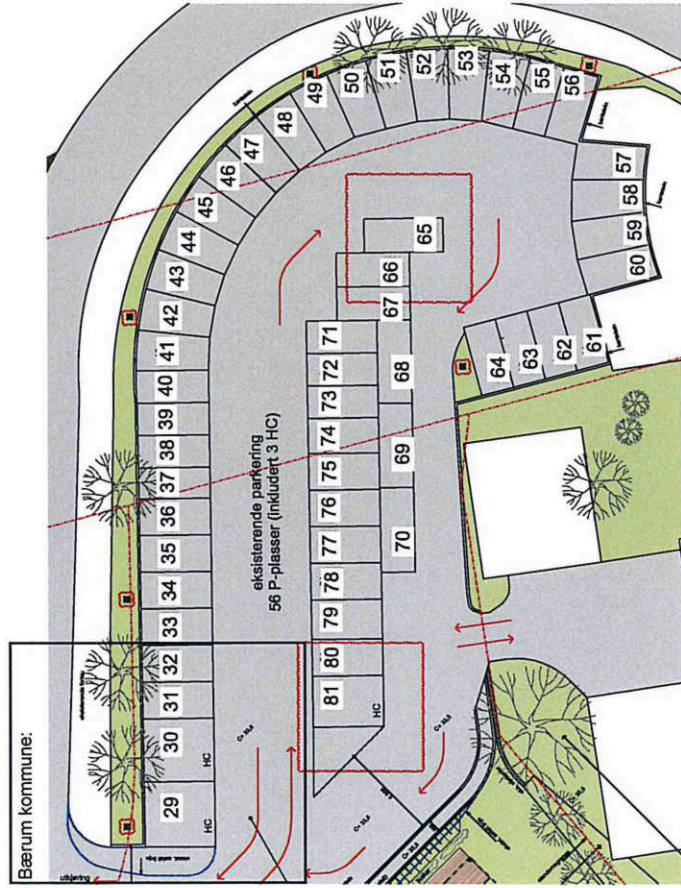
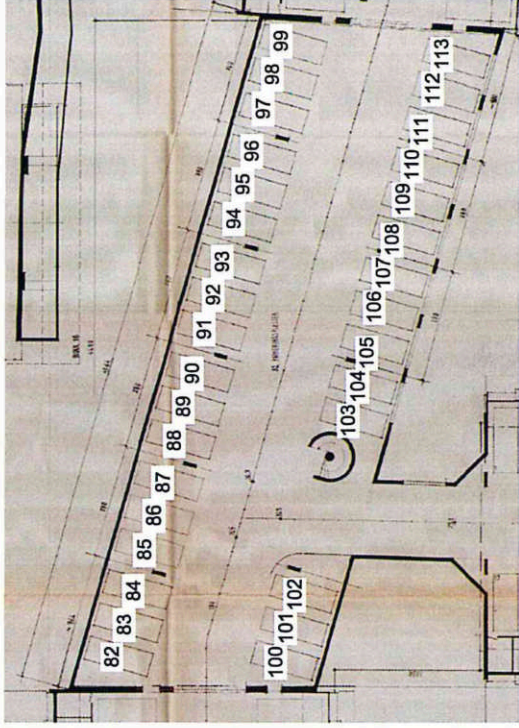
Sameiet Hamang Terrasse 55 - Parkeringsoversikt									
Plass nr 1-28:	HT55s garasjekjeller								
P-plass nr 29-81:	Tinglyst bruksrettighet hos Bærum kommune (Gnr 81, Bnr 40 og Gnr 81, Bnr 42)								
P-plass nr 82-113:	Tinglyst bruksrettighet i parkeringsanlegg benevnt P3 hos Sameiet Hamang Gård (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	57	82	9	110		
2	5	30	58	58	83	16	111		
3	7	31	59	59	84	19	112		
4	11	32	60	60	85	21	113		
5	36	33	61	61	86	23			
6	38	34	62	62	87	25			
7	47	35	63	63	88	60			
8	52	36	64	64	89	29			
9	33	37	65	65	90	34			
10	61	38	66	66	91	38			
11	66	39	67	67	92	39			
12	65	40	68	68	93	46			
13	62	41	69	69	94	47			
14		42	70	70	95	48			
15		43	71	71	96	53			
16		44	72	72	97	54			
17	67	45	73	73	98	57			
18	68	46	74	74	99	58			
19	69	47	75	75	100	59			
20	10	48	76	76	101	63			
21	64	49	77	77	102	8			
22	26	50	78	78	103	20			
23	1	51	79	79	104				
24	51	52	80	80	105				
25		53	81	81	106				
26		54			107				
27		55			108				
28	21	56			109				

Parkeringskjeller HT 55



BILAG 3

Parkering Sameiet Hamang Gård
benevnt P3



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 frosted glass eller selvklebende frosted folie. Ved bruk av frosted folie skal dette koordineres med/bestilles via styret.

4. Fellesareal

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

Fellessarealer (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 askebeper som står utenfor hver inngang.

5. Grøntareal

Grøntarealet skal ikke brukes på en slik måte at gress/bepanting 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 containere 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

ABBL

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/nødløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumlufthanlegget 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 tilbud 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/repasjoner: 154'
- Kartlegging/rådgiving: 294'
- Advokat 580'
- Anbudsprosess: 515'
- Utbedring takterrasser 11.500' (høyeste tilbud)

- 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 FELLESGIFTER

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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Ansvar 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 vedlikeholdsbeifaring
- 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/nødløpsrør) ca kr 147' mer enn budsjett
- Vakuumlufthanlegget (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 varslar 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 vakuumlufthanlegget (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 - rensed rør og ytterligere forbedringer gjennomført
- Montert vakuumsutskiller 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
- Oppfølging av postkasseskilting iht. vedtekter
- Oppfølging interne klager, primært støy fra enkelte beboere
- Oppfølging 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 lyktes, 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 oppfølgingen. Denne saken har dessverre blitt foreldet og advokaten anser at vi har tapt muligheten til videre oppfølging 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 karmen 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 vakuumsutskiller (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 (malerarbeid 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):

- EI-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 vedlikeholdsbeifaring av teknisk rådgiver fra ABBL. Befaringen ble foretatt utvendig samt innvendig i fellesområdene. To av styrets medlemmer var tilstede under beifaringen. 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.

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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. Betygg 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)

Side 2 av 2

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>

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

Steinar Arild Loven

 **bankID**

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

bankID
SIGNED
09.04.2025
Brandslet, Karina

Avansert elektronisk signatur
HENRIK LIEN
2025-04-10 11:47:03 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Arsregnskap 2024 - Resultat

Avansert elektronisk signatur
ELIN RYNNING ROEN
2025-04-17 21:25:39 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur
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

Arsregnskap 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

Arsregnskap 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 EI-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 konsulent tjenester	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. 94927040136
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 %		
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 felles	0	151 503	0	0			
3660	Innbetaling vedlikehold	300 000	299 952	300 000	0	0,00 %		
3690	Renter og avdrag ordin	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 %	Vakuumløft (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 %		Kostnadmessig 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 konsulentjtjene	0	12 518	0	0		Vannskadesak	
6900	Elektronisk kommunikas	0	4 392	5 000	5 000			
6940	Porto og andre forsendt	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 bedriftsforsan	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



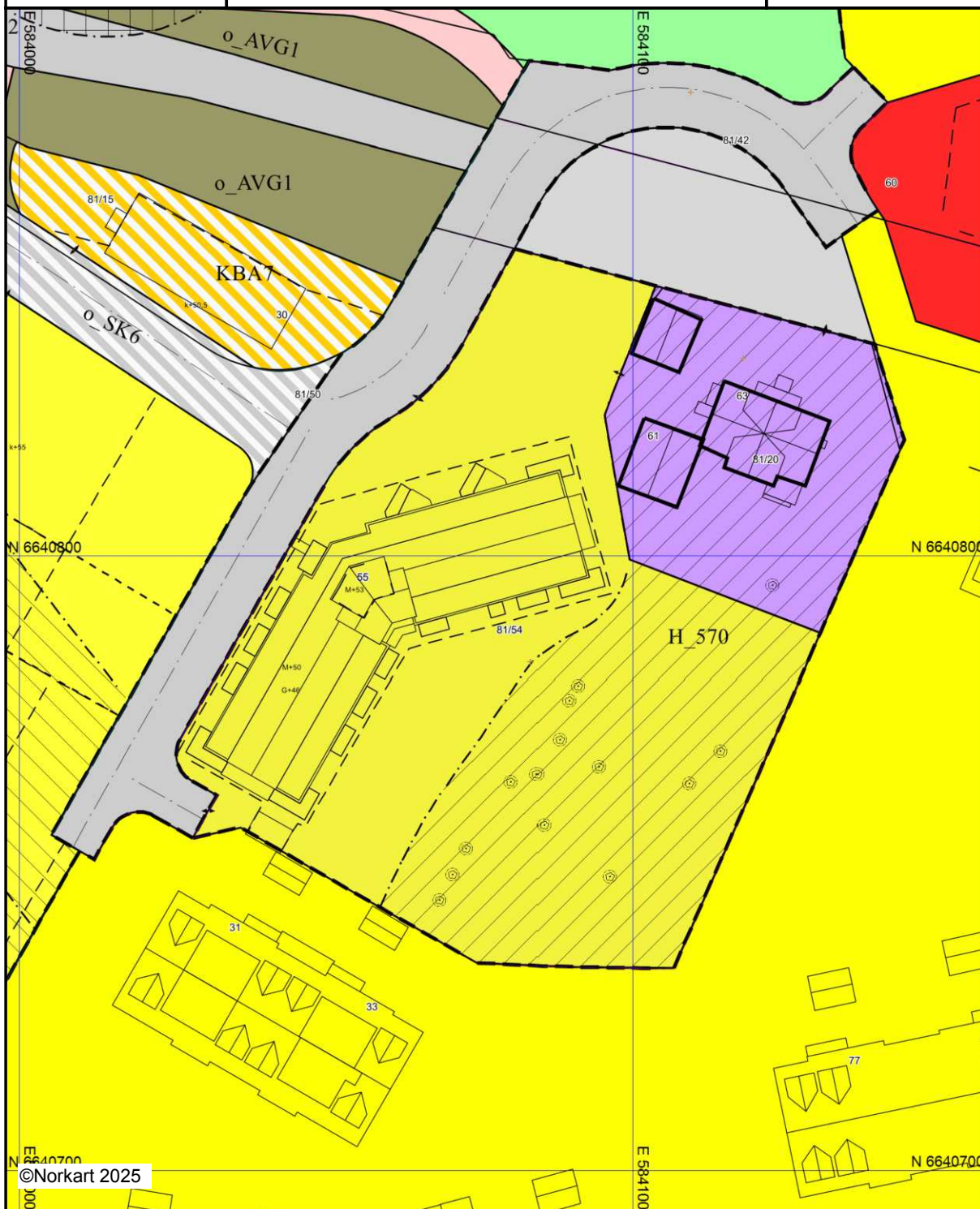
Bærum kommune

Plankart

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



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Matrikelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  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 og

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. 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 200

-  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
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde



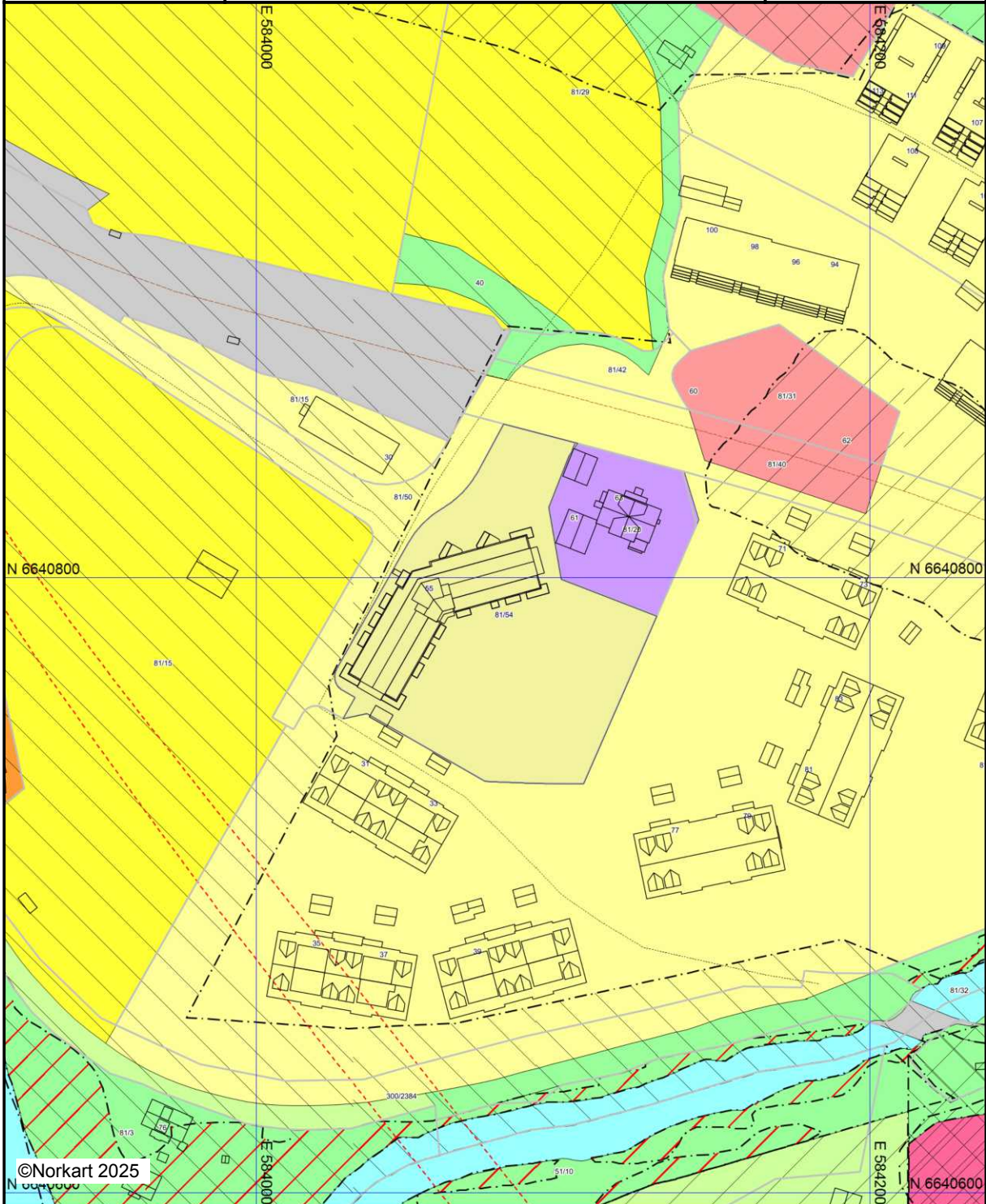
Bærum kommune

Kommuneplankart

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



UTM-32



©Norkart 2025


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

Tegnforklaring

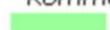

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

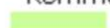
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

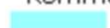
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde vann - nåværende

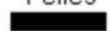





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

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



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.07.2025

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&kommunennummer=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.

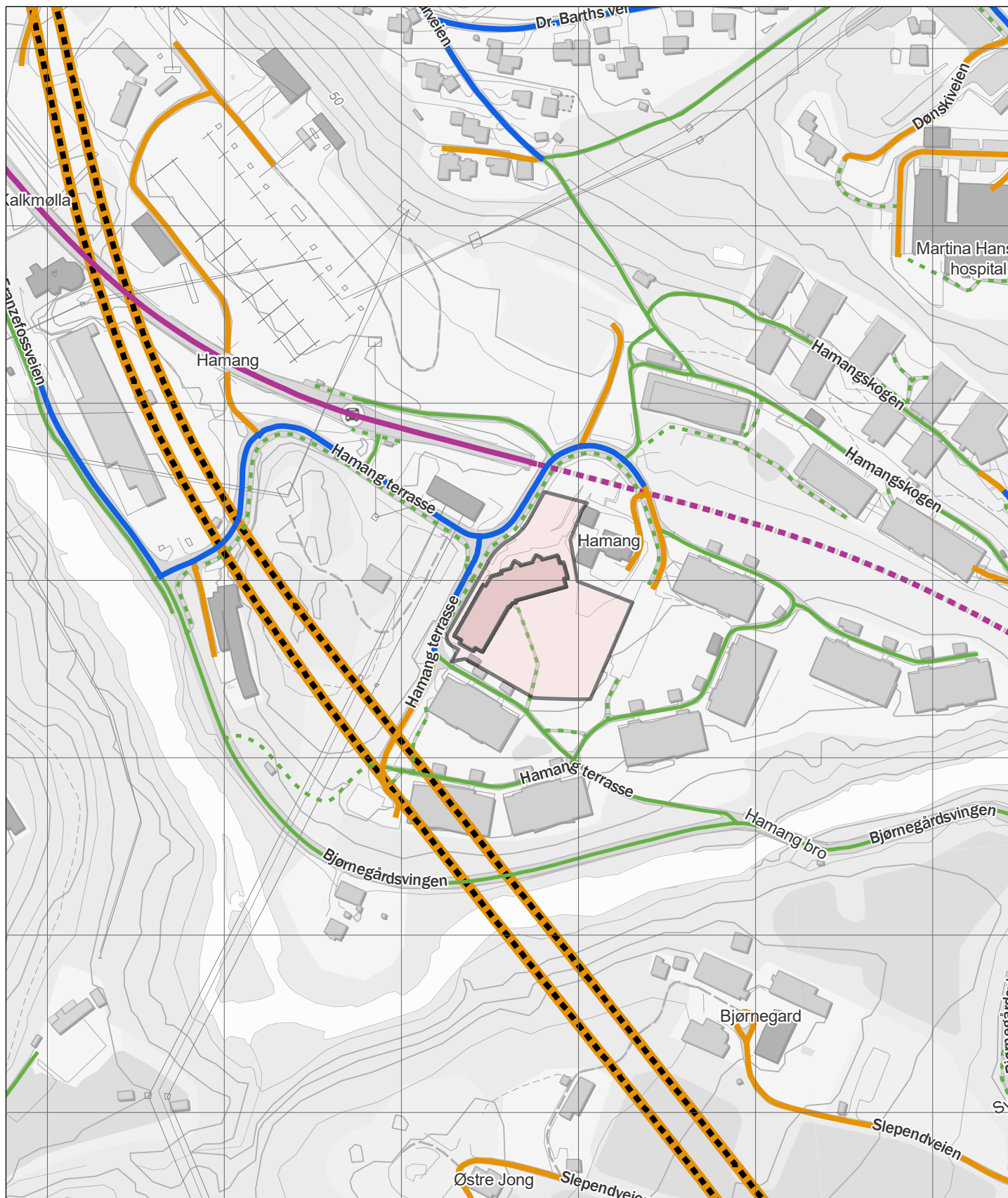
Id	2012023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012023)
-----------	---

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&kommunennummer=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	
	Felt navn	oVTR5	



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



Bærum kommune

VAledninger

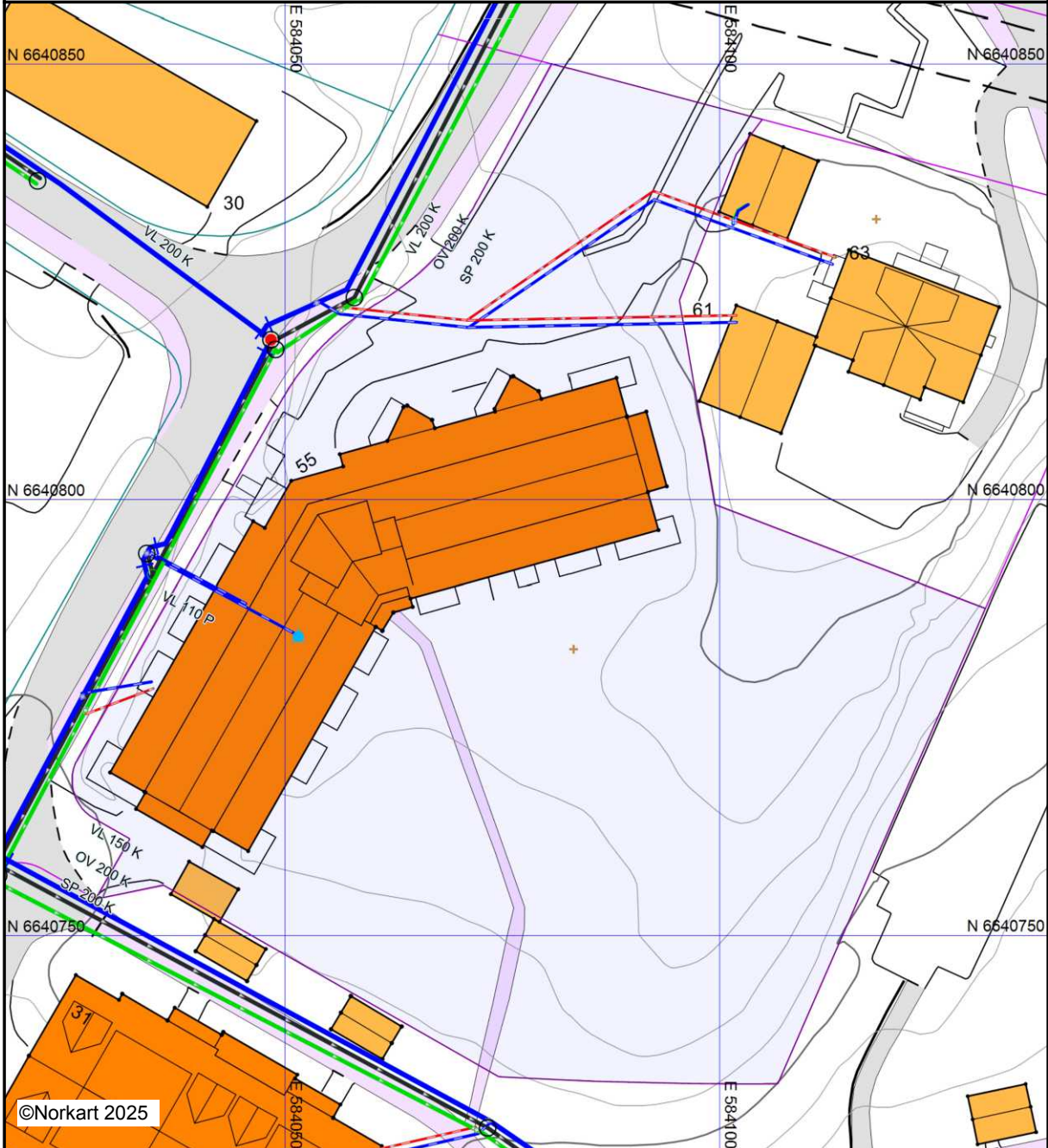
Eiendom: 81/54/0/13
Adresse: Hamang terrasse 55
Dato: 15.07.2025
Målestokk: 1:750



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
83/1280	Kontorbygg	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
14/21847 og 15/90143	Ombygging til boliger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	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:

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

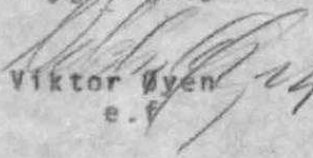
Byggherre: Kontorsameiet Hamang Gård v/Stolpe

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

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



Skatteetaten

Dato
17.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 81 Bnr 54 Fnr 0 Snr 58

Eiendommens adresse:

Hamang terrasse 55, 1336 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 035 940
Som sekundærbolig: kr 4 143 758

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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. 58, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

7250437

Meglerforetak:

PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler:

Waqas Sharif

Telefon / Mobil:

48 17 07 00 / 481 99 385

E-post:

waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-