



Velkommen til

Hamangskogen 96,
1338 Sandvika

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hamangskogen 96,
1338 Sandvika

Flott 4-roms leilighet med en lekker og modernisert standard | Sydvendt terrasse og balkong | Garasje m/ elbillader|

Velkommen til Hamangskogen 96! En pen og modernisert 4-roms terrasseleilighet med gjennomgående standard og planløsning. Boligen har to terrasser, og det følger en parkeringsplass med lading for elbil.

Leiligheten oppleves som moderne og velholdt, med en praktisk planløsning med 3 soverom og en stor stue med utgang til den luftige og romslige terrassen. Standarden er gjennomført med 1-stavs eikeparkett i de fleste rom. Sameiet er veldrevet, med betydelige oppgraderinger utført de siste årene, som nye vinduer og dører på begge sider av boligen.

Kort fortalt:

- Sydvendt terrasse med sol og utsikt
- Kvik kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Lekkert bad m/gulvvarme
- 3 sov, ett med utgang til balkong
- Garasjeplass m/elbillader
- Sentralt og populært!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Bonesmo

avdelingsleder

Tlf: 924 19 455

E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 950 000
Omkostninger	kr	187 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	7 137 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 318

BRA Total/BRA-i	96/92 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1984
Etasje	3
Energikarakter	G, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Hamangskogen 96, 1338 SANDVIKA

Registerbetegnelse

Gnr. 81, bnr. 46, snr. 70, ideell andel 1/1

i Hamangbakken Boligsameie med orgnr.: 989768018 i Bærum kommune.

Etasje

3

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hamangskogen på Hamang, i et etablert boligområde i Sandvika. Bygningen ligger i lett skrånende terreng med mye flotte grøntområder som rundt bygningene og med skogen i umiddelbar nærhet. Fra balkongene er det utsikt over det åpne fellesområdet og trekker, med åsene på den andre siden som bakteppe.

Bussholdeplassen Hamang terrasse ligger kun et par minutters gange unna, med linjer mot Sandvika. Det er også mulig å gå til Sandvika sentrum på om lag 15 minutter eller ta buss eller kjøre bil på under ti minutter. Fra Sandvika stasjon går toget til Oslo S på rundt 15 minutter. Dagligvarehandelen kan løses på veien hjem, med både Joker og Coop Extra lett tilgjengelig. I Sandvika sentrum ligger også Sandvika Storsenter som er et av Norges største kjøpesentre.

Evje skole er nærmeste barneskole, og det er flere barnehager i området, blant annet Bjørnegårdssvingen barnehage og Dønski barnehage. For ungdomsskolen er Bjørnegård skole aktuell, og Sandvika videregående skole ligger også i nærheten. Nærmiljøanlegget på Dønski har fasiliteter for ballspill, og Fresh Fitness Sandvika er tilgjengelig for dem som vil trene innendørs.

Skogen starter rett ved eiendommen, og det er enkelt å komme seg ut på tur. Vestmarka er tilgjengelig for lengre turer til fots eller på ski om vinteren. Sandvika sentrum byr på byturer med Bærum Kulturhus og Sandvika Fjordpark ved Kadettangen, med badeplass og uteområde mot fjorden. Så her er tilbudet dekket både for store og små.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 92 m² Entré/gang, toalettrom, bad/wc, stue/kjøkken, bod, tre soverom

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

19 m² Terrasse og balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt bruksareal gjelder bod på terrassen på 2 m² og bod i utvendig bygg på 2 m². I tillegg medfølger en frittstående bod på ca 1,5 m² i fellesareal. Bod i fellesareal er ikke medregnet i BRA.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.08.2026.

Bygning:

Leilighet i en terrasseblokk over 4 etasjer og kjeller med felles garasjeanlegg. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong. Etasjeskiller er av støpt betong. Fasader består av panel og malt betong samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk på balkonger og terrasser. Det er i tillegg opplyst om ny utvendig kledning og utskifting av isolasjon på utfyllende vegger, terrasse og balkong i 2025.

Tak:

Flatt tak tekket med papp/membran.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass skiftet i regi av Sameiet i 2026.

Dører:

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB. Heve/skyvedør til terrassen og balkongdør med 3-lags isolerglass skiftet i regi av Sameiet i 2026.

Balkong/terrasse:

Sydvendt terrasse på 12 m² og balkong på 7 m². Terrasse på 12 m² med utgang fra stuen. Utstyrt med utelys og stikkontakter. I tillegg kommer bod på 2 m². Fastmontert blomsterkasse. Balkong på 7 m² med utgang fra hovedsoverommet. Utstyrt med utelys og stikkontakter. Rehabilitering av terrasse og balkong i regi av Sameiet i 2025.

VVS-installasjoner:

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på toalettrommet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet. Det er avløpsrør av plast. Det er Purus rennesluk og fuksikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er normalt fuksikret med smøremembran. Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år. Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ingen ventiler på toalettrom.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med Mill appstyrte glassovner i stue/kjøkken og 2 soverom. Varmekabler på badet. Det er ikke montert komfyrvakt. Kabel-TV og bredbånd. Porttelefon.

Elektrisk anlegg:

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Det er 7 fordelingskurser. Hovedsikringer på 32 A. Fjernavlest måler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er manglende ventilerings fra toalettrom. Det må etableres ventilasjon, f.eks. via badet, slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

- Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke fullstendig dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om veggmembran er korrekt utført eller om overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Bad/wc - Overflater gulv | Det er stedvis noe mindre fall enn anbefalt på badegulvet og det er registrert bom eller hul-lyd i enkelte fliser som ikke er et umiddelbart problem. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med stedvis svakt fall blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av veggmembranen og det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres bedre avtrekk slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er registrert bom eller hul-lyd i enkelte fliser som ikke er et umiddelbart problem. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignings:

- Bygning generelt | Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong - Rekkverk | Rekkverk på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger bruksrett til én nummerert biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader (ny fra 2023).

Det er gjesteparkering under blokk 1. Sameiet har nylig omorganisering gjesteparkeringen og det er nå 17 plasser for utleie til beboere (kr 400,- per måned).

Standard

Velkommen inn til en oppgradert 4-roms eier leilighet, som ligger i byggets 3. etasje. Leiligheten føles moderne og fresh, med tre soverom, sydvendt terrasse og balkong mot nord. Planløsningen strekker seg fra syd til nord gjennom hele bygget, noe som gir leiligheten lys fra begge sider. I 2017 ble kjøkkenet flyttet og integrert i åpen løsning med stuen, og det ble gjennomført en omfattende oppgradering av bad og toalettrom. Sameiet har siden fulgt opp med rehabilitering av terrasse og balkong i 2025, og i 2026 ble samtlige vinduer, terrassedør og balkongdør skiftet til nye med 3-lags isolerglass. Leiligheten holder en gjennomgående standard og er klar til å flyttes inn i.

Entré:

Gangen er romslig og åpner seg naturlig mot stuen. Garderobeskap med innredning langs vegg gir god plass til yttertøy, og den robuste eikeparketten strekker seg gjennom samtlige av leilighetens oppholdsrom. En porttelefon er montert ved inngangsdøren.

Stue:

Den romslige stuen har godt med lysinnslipp gjennom de store vinduene og terrassedøren som vender mot syd, og rommet har plass til stor sofagruppe og spisebord side om side. Heve/

skyvedøren mot den sydvendte terrassen gir direkte utgang til uteoppholdet. Mot nord åpner stuen seg mot kjøkkenet. Mill appstyrte glassovner sørger for oppvarming.

Terrasse:

Terrassen ble rehabilitert i regi av Sameiet i 2025, og det ble lagt epoxymembran på dekket. Det er montert utelys og stikkontakter, og det medfølger en fastmontert blomsterkasse. På terrassen er det i tillegg en bod på 2 m². Rekkverk og kledning er fornyet som del av sameiets rehabilitering.

Kjøkken:

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning under overskapene. Fliser mellom benk og overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl og frys. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter. Automatisk vannstoppventil er montert i kjøkkenbenken.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har direkte utgang til balkongen mot nord gjennom balkongdør med 3-lags isolerglass skiftet i 2026. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Garderobeskap med innredning og innvendig belysning er montert langs veggen.

Balkong:

Balkongen på 7 m² nås fra hovedsoverommet og vender mot nord. Den ble rehabilitert i regi av Sameiet i 2025. Utelys og stikkontakter er montert.

Soverom:

De to øvrige soverommene ligger på nordsiden av leiligheten og nås fra gangen. Begge rommene har vinduer mot nord og garderobeskap. Ett av rommene har plass til køyeseng og garderobeskap langs veggen. Det andre rommet er noe mindre og har plass til enkeltseng og kommode. Begge oppvarmes med Mill appstyrte glassovner.

Bad/wc:

Badet ble oppgradert i 2017 med flislagte gulv- og veggoverflater. Gulvet har varmekabler og noe nedsenket gulv i dusjen med Puru sluk. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Innredningen har servantseksjon med skuffer og heldekkende dobbel porselenvask. Speilskap med lys. Høyskap. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Himlingen er malt. Ventilasjon er mekanisk tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

Toalettrom:

Toalettrommet ble pusset opp i 2017. Toalettet har flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Servant med skap, speil med lys og vegghengt wc. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i rommet.

Overflater:

Gulv: 1-stav eikeparkett fra 2017. Flislagt gulv på bad og toalettrom.

Vegger: Malt betong, malte plater og fliser.

Himling: Malt betong og malte plater.

Lagring:

Garderobeskap med innredning i entré og på soverommene, enkelte utstyrt med innvendig belysning. Innvendig bod i leiligheten. Ekstern bod i 1. etasje på 2 m² i utvendig bygg. Bod på terrassen på 2 m². Det medfølger i tillegg en frittstående bod på 1,5 m² i fellesareal (denne er ikke medregnet i leilighetens bruksareal).

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad/wc, toalettrom og bod.

Terrasse på 12 m² og balkong på 7 m². Det er en bod på terrassen på 2 m²

Leiligheten disponerer også en ekstern bod i 1. etasje på 2 m². I tillegg disponeres en frittstående bod på 1,5 m² i fellesareal, samt en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Byggeår

1984

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Tilkobling av utelys og montering av ny utestikk på soveromsside (utført av Elektroentreprenør Guriby AS)

2023:

- Montering av elbillader på garasjeplass (utført av Stolt Elektro AS)

2021:

- Utskifting til firestikks adapter med jord over kjøkkenbenk samt montering av belysning over kjøkkenvask

2018:

- Montering av ny jordfeilsautomat for ny varmekurs til stue og kjøkken samt seks doble stikkontakter (utført av Elektris)

2017:

- Oppgradering av bad med ny gulvmembran (utført av MFT IDÉ) og nye avløpsrør samt rør-i-rør-system (utført av Powerpex AS)
- Montering av ny Kvik kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer
- Oppgradering av sikringsskap med nye jordfeilautomater og ny hovedsikring (utført av Elektris)
- Oppgradering av overflater på toalettrom med flislagt gulv samt malte vegger og himling
- Fornøyelse av gulvoverflater med 1-stavs eikeparkett
- Oppmaling av overflater på innvendige vegger og himlinger

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:

- Utskifting av vinduer og dører i alle boenheter og felles tilleggisolering med tilhørende vindtetting av yttervegger mot nord og sør (utført av Palmgren AS)

2024:

- Betongrehabilitering av betongkonstruksjoner (utført av Consolvo)

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 14299.6 m²

Beskrivelse av tomten

Sameiets eide tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplass og interne veier. Sameiet har medlemskap i Sandvika Vel.

Seksjonene i 1. etasje har en begrenset bruksrett til grøntarealet på inngangssiden, avgrenset av leiligheten og gjerde mot gangvei. For dette arealet har disse enhetene også ansvar for beplantning og løpende vedlikehold. Felling eller beskjæring av trær og busker krever styrets samtykke.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 6 950 000,-

Omkostninger Kr 187 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 7 137 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 6 950 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 173 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 174 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 187 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 6 318,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94907096402
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.08.2026: kr 21 620 187,-
Andel av saldo: kr 245 488,-
Restløpetid: Til 12.11.2045 (232 terminer til innfrielse)
Type Rente: Flytende
Rente: 6,45 %
Merknad: Refinansiering og vindusutskifting

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Beboerne har mulighet til å gjennomføre enten delvis (halvparten) eller fullstendig innfrielse av sin andel av fellesgjelden én gang årlig. Innfrielsen belastes med et gebyr på kr 3 000,-, og innbetalingen må være registrert på konto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har legalpant i den enkelte seksjon for krav som springer ut av sameieforholdet. Pantekravet er på 2G (to ganger folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. I tillegg har sameiet vedtektsfestet panterett på kr 5 000,- og kr 15 000,- i hver seksjon.

Andel Fellesformue

Kr 96 549 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 548 770 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 195 079 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening

Sameiet har medlemskap i Sandvika Vel.

Polisenummer

3441877

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 01.08.1984. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for fasade, datert 05.04.2006.
- Ferdigattest for endring av bestående byggverk (byggesak 1988/262).
- For byggesak vedrørende ventilasjonsanlegg (1982/1235) er det ikke utstedt ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1982, samt godkjent endringstegning mottatt 01.03.1988. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Endringene som er blitt gjort i leiligheten er følgende: Kjøkken er flyttet til en annen del av leiligheten og er slått sammen med stue til ett rom. Der tegningene opprinnelig viste kjøkken er ett soverom og utvidet gang etablert; alle berørte arealer er godkjent for varig opphold (hoveddel), så den nye bruken av leiligheten er normalt lovlig og utløser ikke endring i lovlighet hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse innenfor felt B2-B3, i reguleringsplan HAMANG (plan-ID 1979022), vedtatt 10.10.1984. Planens bestemmelser angir at områdene B2 og B3 skal bebygges med terrassert bebyggelse. Videre fastlegger planen at E-68 skal gå i tunnel under boligområdet.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 (plan-ID 202101), vedtatt 21.06.2023. I planen er 14 300 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og et delareal på 3 523 m² er avsatt til Hensyn landbruk (hensynssone H510).

Eiendommen berøres av hensynssone H510 (Hensyn landbruk) i henhold til kommuneplanen. For denne sonen gjelder følgende:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen er klassifisert som 'Høy aktsomhet'.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1983/197-3/100 04.01.1983 BEST OM GARASJE/PARKERING

Sameierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett.

Bestemmelse om fellesutgifter.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Begjæringen gjelder seksjonering av eiendommen til 88 selveierseksjoner. Hver seksjon har en ideell andel på 1/88 og eksklusiv bruksrett til sin leilighet. Hver av blokkleilighetene har bruksrett til 1 garasjeplass. Sameierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett. Fellesutgifter fordeles i samsvar med sameiets vedtekter.

1984/7668-2/100 13.03.1984 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 5 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1008972

ANF. PRIOR. ETTER OBL. TIL HUSBANKEN

OG ETTER 90% AV LÅNETAKST

1992/10552-2/100 21.04.1992 URÅDIGHET

Rettighetshaver: HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE

ORG.NR: 989 768 018

Overdragelse skal godkjennes av styret

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning.

1992/10552-3/100 21.04.1992 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 15 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1012508

MED OPPTRINNSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sameiet har panterrett på kr 15 000 i hver seksjon, med opptrinnsrett. Panteretten gjelder også i bygningens assurance- eller erstatningssum.

1983/197-2/100 04.01.1983 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 70

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/88

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 88 SEKSJONER

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Det er oppført fellesavtaler for internett/kabel-TV i sameiets driftsbudsjett og årsregnskap. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Sameiet

Sameie

Hamangbakken Boligsameie

Om sameiet

Hamangbakken Boligsameie (org.nr. 989768018) er et eierseksjonssameie i Bærum kommune bestående av 88 seksjoner. Sameiet forvaltes av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) og er medlem i Sandvika Vel.

Fra ordinært årsmøte avholdt 8. april 2026:

- * Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og budsjettet for 2026 ble tatt til orientering.
- * Cedra Norge Rago AS ble valgt som ny revisor.
- * Det ble vedtatt å etablere en ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld, forutsatt aksept fra långiver og forretningsfører.
- * Et forslag om å endre fordelingsnøkkelen for felleskostnader ved store vedlikeholdstiltak ble trukket.

Nylig utført og planlagt vedlikehold:

- * Betongrehabilitering ble fullført i 2024 til en total kostnad på kr 13 111 837.
- * Utskifting av vinduer, dører og tilleggisolering ble fullført i 2025 med en kontraktsum på kr 9 673 351. I 2025 ble det tatt opp et nytt lån på 22 millioner kroner i Handelsbanken for å refinansiere og finansiere vedlikehold.

* Endring av parkeringsordningen under blokk 1 er planlagt for 2026, med en kostnad på kr 680 000.

* For kommende 5-årsperiode er det planlagt betongrehabilitering av parkeringskjeller og vedlikehold/utskifting av takteking.

Sameiet har felles lekeplass og et stativ for teppebanking. Trappevask utføres ukentlig av et rengjøringsbyrå. Sameiet har en årlig sommerfest. Bygningsmassen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer 3441877.

En sameier kan kun eie én boenhet i sameiet.

I henhold til husordensreglene er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å mate fugler, og røyking på terrasser og balkonger er ikke tillatt mellom kl. 22:00 og 08:00. Støyende arbeid som boring og hamring må ikke forekomme etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Endringer av bygningskonstruksjon, fasade, vinduer, dører, markiser eller parabolantenne krever søknad til styret. Det er ikke tillatt å installere varmepumper.

Organisasjonsnummer

989768018

Eierbrøk

1/88

Forretningsfører

ABB L

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen ved salg. Godkjennelse fås direkte av styret i boligsameiet, da forretningsfører ikke har fullmakt.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at husdyreiere forplikter seg til nedenfor nevnte regler for husdyrhold:

- 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 og gneldrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse regler kan styret kreve husdyret fjernet.

Beboernes forpliktelser

Sameiet gjennomfører dugnad både vår og høst. Seksjonseierne har vedlikeholdsplikt for grøntarealet på inngangssiden for seksjoner i 1. etasje. Seksjon nr. 55 har særskilt vedlikeholds- og utskiftingsplikt for pipeløp.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Dette kan interessenter få oversendt.

- * Årsresultat for 2025: underskudd på kr 4 758 798,-.
- * Budsjettresultat for 2026: underskudd på kr 3 880 256,-.
- * Disponible midler per 31.12.2025: kr 8 410 503,-.
- * Egenkapital per 31.12.2025: kr -13 541 668,-.

Styret opplyser at negativ egenkapital er vanlig ved større vedlikeholdsarbeider, da disse kostnadsføres og ikke aktiveres. Dette innebærer ifølge styret ingen usikkerhet om fortsatt drift.

På årsmøtet 8. april 2026 ble det vedtatt å etablere en ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld. Dette gir mulighet for å innfri sin andel av felleslånet én gang årlig mot et gebyr.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet. Oppvarming med Mill appstyrte glassovner i stue/kjøkken og to soverom. Det er i tillegg elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.

Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

G, farge: Rød.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og

styre. En sameier kan kun eie 1 boenhet i sameiet.

Sameiets kjellerboder kan leies ut til beboere når de er ledige etter ansiennitet, mens fremleie av boder er forbudt ut over fremleie til bruker av egen seksjon.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ole-Peter Arnesen

950 70 070

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 12.08.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Servanten på bad/wc sprakk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Servanten på bad/wc sprakk. Servanten ble erstattet med lik maken, baderomsakryl ble brukt for å tette mot vegg og mot skapet som servant hviler på. Ingen faste rør ble endret.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: MFT IDÉ

Beskrivelse av arbeidet: Gulvmembran ble lagt/rehabiliteret med godkjenning fra SINTEF av materialene brukt. Casco Proff 3448 gulvvlm og Protan G 1,5 - PVC vanntrykkfolie. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Powerpex AS

Beskrivelse av arbeidet: Wafix avløpsrør og deler ble montert. JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Gulvmembran ble lagt med godkjenning fra SINTEF av materialene brukt.
Casco Proff 3448 gulvvlim og Protan G 1,5 - PVC vanntrykkfolie.
Wafix avløpsrør og deler ble montert.
JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Leiligheten i etasjen over hadde lekkasje i sluket på badet for et par år siden som førte to bobler i malingen enkelte steder i himlingen på wc.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Badet i leiligheten i etasjen over ble ikke tatt i bruk etter skaden ble oppdaget. Etter himlingen var tørr ble skaden reparert.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.
Bygget har noe skjevhet i vegger og tak. Usikker på om det er setningsskader, men det har oppstått mindre sprekker på 1-2mm mellom tak og vegg på noen rom.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Sprekker har blitt sparklet og malt. Mindre sprekker har kun blitt malt.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Powerpex AS
Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt i et tidligere punkt; Wafix avløpsrør og deler ble montert.
JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Elektris
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny 2/16 A jordfeilsautomat for ny varmekurs til stue/kjøkken.
Montert 6 stk doble stikk uten jord.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Elektris
Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte fra skrusikringer til nye jordfeilautomater 6stk. og ny hovedsirking.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elektroentreprenør Guriby AS
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vindusutsikftning ble noen ledninger og lamper som

var i veien for snekkerarbeidet demontert. Dette gjaldt hovedsakelig utelamper og strømledninger ute. I etterkant ble det koblet tilbake, ny utestikk på soveromsside ble montert, system som skruer på lamper ved solnedgang ble erstattet.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av faglærte elektrikere som en vennetjeneste. Lys ble montert over vasken på kjøkkenet. 2-stikk m/jord ble byttet ut med 4-stikk m/jord over kjøkkenbenken.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.

Det har blitt planlagt nye blokker på Hamangkollen og borte på Franzefoss-anlegget. Dette kommer ikke til å endre bruken av eiendommen eller området. I følge nåværende planer er det ingenting som tyder på at utsikten vil bli forringet.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Palmgren AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført betongrehabilitering av betongen i garasjen, og begge verandaene. I tillegg ble det lagt epoxy membran på begge verandaene. Membran ble også lagt mellom syd-veranda og bygget som ikke var der fra før.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Palmgren AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i leiligheten ble byttet ut med nye vinduer med bedre isolering. På syd-siden ble vindu og dør byttet ut med skyvedør. I tillegg ble all isolasjon i ytterveggene byttet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Stolt Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: EL-Bil lader ble montert på garasjeplass.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Andreas Kolstø Kaldager

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 12.08.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 03.07.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Følgende medfølger ikke leiligheten:

- Vitrineskap i stua
- Lavt skap i stua
- Kommode og speil i entré

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtakelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Anders Bonesmo

avdelingsleder

anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Tlf: 924 19 455

Ansvarlig megler

Anders Bonesmo

avdelingsleder

anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Tlf: 924 19 455

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.































Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

HAMANGSKOGEN 96

Nabolaget Hamang - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	3 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.6 km
Hauger Linje 3	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	53 min

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika...	16 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	12 min 1 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

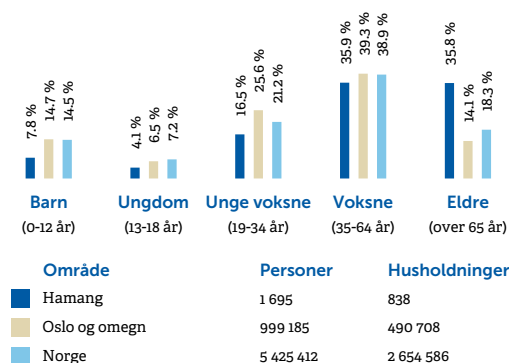
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Dønski barnehage (1-6 år) 102 barn	10 min 0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ...) 96 barn	9 min 0.8 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Sandvika PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Coop Extra Dønski	14 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 87/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 86/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

 **Dønski nærmiljøanlegg** 11 min 
Ballspill 0.9 km

 **Evje skole** 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 0.9 km

 **Mizuchi kampsport** 10 min 

 **Fresh Fitness Sandvika** 12 min 

BOLIGMASSE

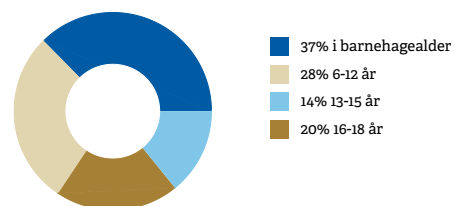


VARER/TJENESTER

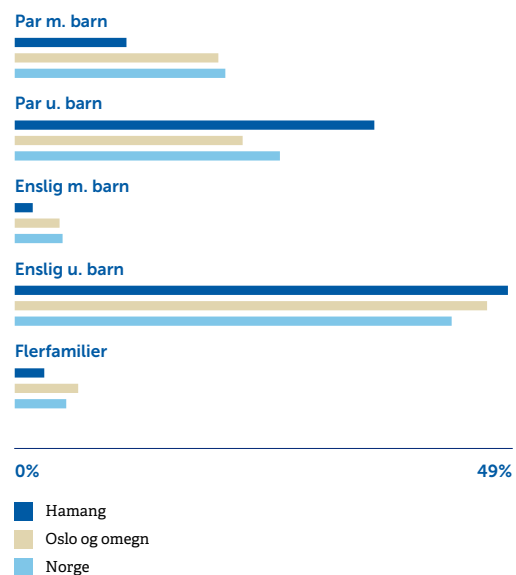
 **Sandvika Storsenter** 15 min 

 **Sykehusapoteket Asker og Bærum** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

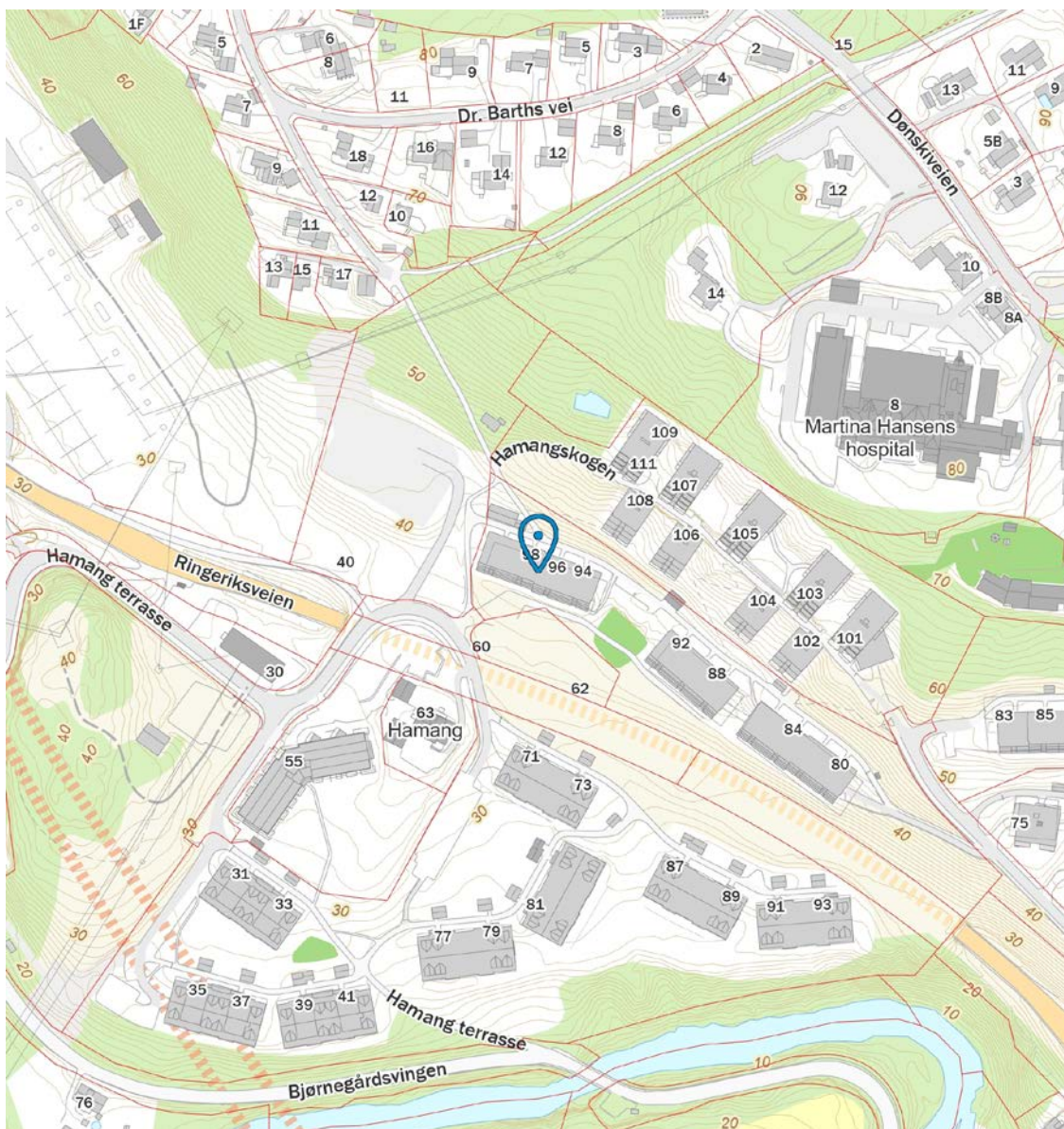
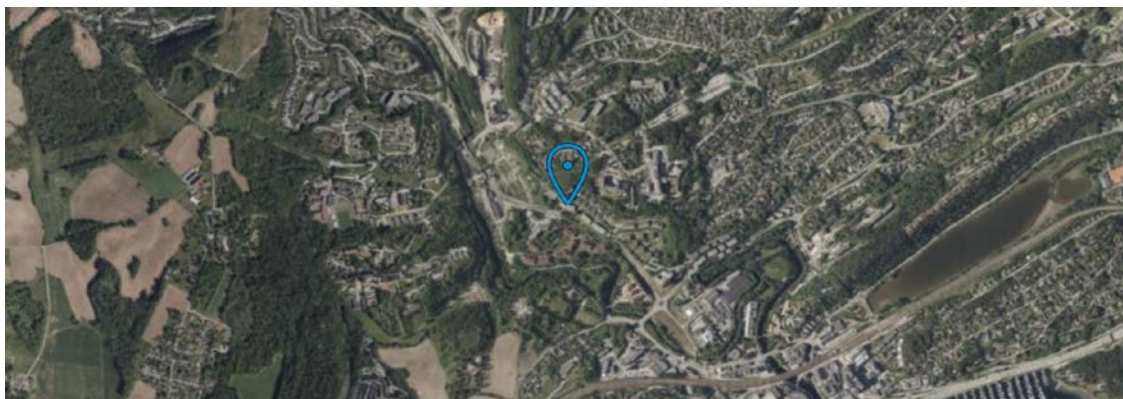


SIVILSTAND

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Leilighet



Hamangskogen 96 , 1338 SANDVIKA



BÆRUM kommune



gnr. 81, bnr. 46, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 14158-2793

Eiendomsverdi ref nr: YO3711

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen



OP Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

OP Arnesen AS
Taksmonne, MNIT og Byggesakkkyndig
Telefon: 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Sydvendt terrasse på 12 m² og balkong på 7 m².

Boligen ligger i 3. etasje og har en gjennomgående planløsning.

Leiligheten består av entrè/gang, toalettrom, bad/wc, stue/kjøkken, bod og 3 soverom.

I tillegg kommer 2 boder på til sammen 4 m².

Det er opplyst at boligen ble pusset opp i 2017 med blant annet rehabilitering av bad og nytt kjøkken.

Følgende oppgraderinger er gjennomført i regi av Sameiet:

- Nye vinduer, terrassedør og balkongdør i 2026.
- Rehabilitering av terrasse og balkong i 2025.

Det er i tillegg opplyst om ny utvendig kledning og utskifting av isolasjon på utfyllende vegger, terrasse og balkong i 2025.

Ny El-bil lader i 2023.

Oppvarming med Mill appstyrte glassovner i stue/kjøkken og 2 soverom.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

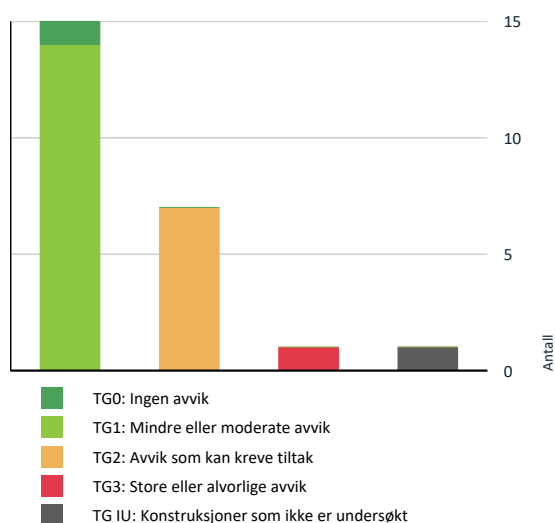
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Planløsningen ble endret i 2017 blant annet ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

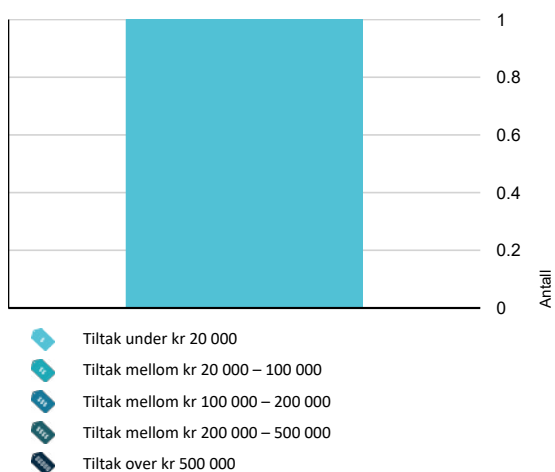
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Hamangskogen 96 , 1338 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 46
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand



Rekkverk på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav.

[Gå til side](#)



Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Terrasseblokk over 4 etasjer og kjeller med felles garasjeanlegg. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong. Fasader består av panel og malt betong samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk på balkonger og terrasser. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass skiftet i regi av Sameiet i 2026.

Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB. Heve/skyvedør til terrassen og balkongdør med 3-lags isolerglass skiftet i regi av Sameiet i 2026.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på 12 m² med utgang fra stuen. Utstyrt med utelys og stikkontakter. I tillegg kommer bod på 2 m².

Fastmontert blomsterkasse. TEK-17 § 12-15. Utforming av rekkverk Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Balkong på 7 m² med utgang fra hovedsoverrommet. Utstyrt med utelys og stikkontakter.

Rehabilitering av terrasse og balkong i regi av Sameiet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

1-stav eikeparkett fra 2017.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater. Det er opplyst om nymalte overflater i 2017.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Garderober

Beskrivelse

Garderoreskap med innredning i entré og på soverommene. Enkelte er utstyrt med innvendig belysning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2017.

3. ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelse av gulvmembran men det mangler dokumentasjon for øvrig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke fullstendig dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om veggmembran er korrekt utført eller om overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Noe nedsenket gulv i dusjen. Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis noe mindre fall enn anbefalt på badegulvet og det er registrert bom eller hul-lyd i enkelte fliser som ikke er et umiddelbart problem.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hull-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med stedvis svakt fall blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er Purus rennesluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran. Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av veggmembranen og det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Badet er utstyrt med:
- Dusjinisje med glassvegg og glassdør.
 - Servantseksjon med skuffer og heldekkende dobbel porselenvask.
 - Speilskap med lys.
 - Høyskap.
 - Vegghengt wc.
 - Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.

Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Det er ikke montert komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres bedre avtrekk slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er opplyst at toalettrommet ble pusset opp i 2017 med flislagt gulv samt malte vegger og himling. Utstyrt med servant med skap, speil med lys og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom eller hul-lyd i enkelte fliser som ikke er et umiddelbart problem. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres ventilasjon, f.eks. via badet, slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på toalettrommet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
- Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er derfor behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kabel-TV og bredbånd. Porttelefon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav.
- Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

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

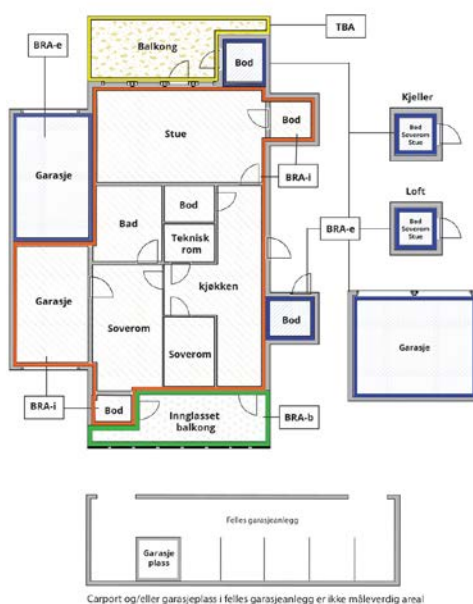
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	92	2		94	19
1. Etasje		2		2	
SUM	92	4			19
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod på terrassen på 2 m² og bod i utvendig bygg på 2 m².

I tillegg medfølger en frittstående bod på ca 1,5 m² i fellesareal.

Bod i fellesareal er ikke medregnet i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Planløsningen ble endret i 2017 blant annet ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Andreas Kolstø Kaldager	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	46		70	14299 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hamangskogen 96, 1338 SANDVIKA

Hjemmelshaver

Kaldager Andreas Kolstø

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Sandvika.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 14299 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andreas Kolstø Kaldager

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hamangskogen 96

1338 Sandvika

3201-81/46/0/70

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6015260046 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Servanten på bad/wc sprakk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Servanten på bad/wc sprakk. Servanten ble erstattet med lik make, baderomsakryl ble brukt for å tette mot vegg og mot skapet som servant hviler på. Ingen faste rør ble endret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: MFT IDÉ

Beskrivelse av arbeidet: Gulvmembran ble lagt/rehabilitert med godkjenning fra SINTEF av materialene brukt. Casco Proff 3448 gulvlim og Protan G 1,5 - PVC vanntrykkfolie. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Powerpex AS

Beskrivelse av arbeidet: Wafix avløpsrør og deler ble montert. JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gulvmembran ble lagt med godkjenning fra SINTEF av materialene brukt.

Casco Proff 3448 gulvlim og Protan G 1,5 - PVC vanntrykkfolie.

Wafix avløpsrør og deler ble montert.

JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja



Leiligheten i etasjen over hadde lekkasje i sluket på badet for et par år siden som førte til bobler i malingen enkelte steder i himlingen på wc.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Badet i leiligheten i etasjen over ble ikke tatt i bruk etter skaden ble oppdaget. Etter himlingen var tørr ble skaden reparert.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bygget har noe skjevhet i vegger og tak.

Usikker på om det er setningsskader, men det har oppstått mindre sprekker på 1-2mm mellom tak og vegg på noen rom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprekker har blitt sparklet og malt. Mindre sprekker har kun blitt malt.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Powerpex AS

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt i et tidligere punkt; Wafix avløpsrør og deler ble montert. JRG Sanipex rør-i-rør-system ble montert, utskiftbart i henhold til TEK 10. Teknisk godkjenning fra SINTEF. Dette var gjort i sammenheng med totalrenovering av badet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektris

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny 2/16 A jordfeilsautomat for ny varmekurs til stue/kjøkken. Montert 6 stk doble stikk uten jord.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektris

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte fra skrusikringer til nye jordfeilautomater 6stk. og ny hovedsirking.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektroentreprenør Guriby AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vindutsiktftning ble noen ledninger og lamper som var i veien for snekkerarbeidet demontert. Dette gjalt hovedsaklig utelamper og strømledninger ute. I etterkant ble det koblet tilbake, ny utestikk på soveromsside ble montert, system som skrur på lamper ved solnedgang ble erstattet.



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av faglærte elektrikere som en vennetjeneste. Lys ble montert over vasken på kjøkkenet. 2-stikk m/jord ble byttet ut med 4-stikk m/jord over kjøkkenbenken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det har blitt planlagt nye blokker på Hamangkollen og borte på Franzefoss-anlegget. Dette kommer ikke til å endre bruken av eiendommen eller området. I følge nåværende planer er det ingenting som tyder på at utsikten vil bli forringet.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Palmgren AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført betongrehabilitering av betongen i garasjen, og begge verandaene. I tillegg ble det lagt epoxy membran på begge verandaene. Membran ble også lagt mellom syd-veranda og bygget som ikke var der fra før.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Palmgren AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i leiligheten ble byttet ut med nye vinduer med bedre isolering. På syd-siden ble vindu og dør byttet ut med skyvedør. I tillegg ble all isolasjon i ytterveggene byttet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Stolt Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: EL-Bil lader ble montert på garasjeplass.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

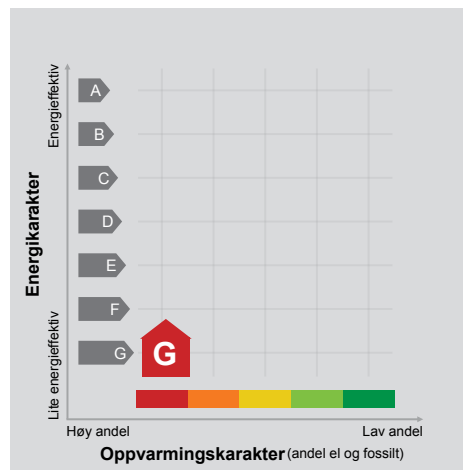
Fremtind

7



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Hamangskogen 94, 96, 98, 100
Antall registrerte enheter	32
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	3367533
Merkenummer	Energiattest-2025-143315
Dato	03.07.2025
Innmeldt av	Energima Analyse AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting av vinduer/dører/porter

- Varmegjenvinning i ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Utskifting av varmtvannsbereder

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1983
Bygningsmateriale:
BRA: 3228

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Utskifting av vinduer/dører/porter

Det anbefales å skifte ut alle vinduer med nye. Bedret tetting rundt vinduer vil potensielt gi lavere tetthetstall.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Varmegjenvinning i ventilasjonsanlegg

Det anbefales å skifte ut avtrekksvifter på tak, til direktdrevne vifter. Det anbefales også egen utredning om omprosjektering til balansert ventilasjon.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Utskifting av varmtvannsbereder

Det anbefales å installere varmepumpe til tappevannsanlegg. Dette kan løses som med en CO₂-varmepumpe i eget skur utenfor.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (32)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hamangskogen 94	3367533	H0101	57	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0101	73	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0101	81	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0101	65	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0102	66	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0102	58	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0102	82	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0102	74	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0201	59	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0201	83	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0201	67	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0201	75	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0202	76	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0202	60	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0202	84	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0202	68	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0301	85	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0301	77	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0301	69	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0301	61	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0302	86	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0302	70	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hamangskogen 94	3367533	H0302	62	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0302	78	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0401	71	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0401	87	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0401	79	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0401	63	0	
Hamangskogen 96	3367533	H0402	72	0	
Hamangskogen 98	3367533	H0402	80	0	
Hamangskogen 94	3367533	H0402	64	0	
Hamangskogen 100	3367533	H0402	88	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningkategori	BOLIGBLOKKER
Bygningkategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1983

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 276 m²
Areal tak	860 m²
Areal gulv	870 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	279 m²
Oppvarmet BRA	3 228 m²
Totalt BRA	3 228 m²
Oppvarmet luftvolum	7 650 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)

U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	204,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.7.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energima Analyse AS
-------	---------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	651 607 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	201,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	538 276 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	201,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	651 607 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	651 607 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	651 607 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 03.08.26 Side 1 av 2

Hamangbakken Boligsameie	Vår ref.:	51/70
HAMANGSKOGEN 96	Type:	Sameie
1338 SANDVIKA	Eiere:	Andreas Kaldager
Organisasjonsnr:	989 768 018	Seksjonsnr: 70

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 6 318

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 342
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 334
	AVDRAG LÅN	582
Tilleggsytelser:	BODLEIE	60

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	245 488	Gjeld siste årsoppg.: 249 262
Klient ajourf. lån:	21 620 187	Klient gj. s. årsoppg.: 21 952 471

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907096402, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 03.08.2026: 21 620 187

Andel av saldo: 245 488

Første termin/første avdrag: 12.12.2025 (siste termin 12.11.2045)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Tom Erik Sundsbø
Adresse: Hamangskogen 80
Postnr/-sted: 1338 SANDVIKA
E-post: hamangbakkenbolig@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Styregodkjennelse og eventuell påtegning på skjøte fås direkte av styret i boligsameiet. ABBL har ikke fullmakt.

6: Ligning - 2025

Annen formue:	96 549	Gjeld:	249 262	Andre inntekter:	1 346
		Utgifter:	11 149		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/46 - seksjon:70

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 03.08.26 Side 2 av 2

Hamangbakken Boligsameie	Vår ref.:	51/70
HAMANGSKOGEN 96	Type:	Sameie
1338 SANDVIKA	Eiere:	Andreas Kaldager
Organisasjonsnr: 989 768 018		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441877
--------------	--------------------------	-----------	---------

Hamangbakken Boligsameie

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. It is positioned in the upper right area of the page, overlapping a light green geometric shape.

ABBL

A stylized city skyline is depicted using a series of small, light green squares of varying heights. This graphic runs horizontally across the middle of the page, behind the main title area, and again as a footer at the bottom of the page.

Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie - Onsdag 08.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Hamangbakken Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Tid: onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

Sted: Sandvika VGS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås at styret honoreres med kr 170.000 til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 170.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamangbakken Boligsameie. Hamangbakken Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hamangbakken Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån)

Styret ønsker å informere om muligheten for å etablere en ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden. IN-ordningen gir den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av felleslånet. De som velger å betale ned sin andel får tilsvarende lavere månedlige felleskostnader.

Ordningen innebærer at seksjonseiere kan innfri én gang årlig, og felleslånet følger seksjonen ved eierskifte dersom andelen ikke er innfridd. Det gir fleksibilitet for den enkelte, men medfører også flere kostnader og risikomomenter for sameiet.

Fordeler:

Seksjonseier kan innfri sin andel av fellesgjelden.

Mulighet for å innfri igjen én gang per år.

Felleslånet følger seksjonen ved salg.

Ulemper og risiko:

Alle seksjonseiere hefter fortsatt solidarisk for hele lånet, også de som har innfridd sin andel.

Ordningen kan ikke reverseres og lånet kan ikke endres til fast rente eller ny løpetid.

Økt risiko for at gjenværende fellesgjeld konsentreres hos seksjonseiere med svakere økonomi.

Kostnader og administrasjon:

Ca. 10 % økning i forvaltningshonoraret for sameiet i hele lånets løpetid.

Seksjonseier betaler et innfrielsesgebyr på kr 3 000,- per innbetaling.

Refinansiering blir komplisert og ofte ikke mulig hos ny bank.

Sameiet mister muligheten til å bruke overskuddslikviditet til ekstraordinære

nedbetalinger.

Juridiske og økonomiske forhold:

Alle seksjonseiere er ansvarlige overfor långiver uavhengig av innfrielse.

Sameiet må ha tillit til forvaltning og økonomistyring, da ordningen øker kompleksiteten.

Det er som regel rimeligere for seksjonseieren å finansiere sin del av lånet privat.

Praktiske forhold:

Ordningen må vedtas av årsmøtet.

Det inngås avtale mellom sameiet, forretningsfører (ABBL) og den enkelte seksjonseier.

Innbetalinger må skje senest 10 dager før forfallsdato.

Avsluttende vurdering:

Ordningen innebærer økte kostnader, mer administrasjon og økt risiko for sameiet. Det bør være sannsynlig at et flertall av seksjonseierne ønsker å benytte seg av ordningen før den etableres. Det er også en forutsetning at banken aksepterer å tilby IN-lån.

Informasjonsskriv og beregning av ny ca. husleie ligger vedlagt i innkallingen.

Forslaget krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden, forutsatt at långiver aksepterer ordningen og at forretningsfører (ABBL) kan administrere denne.

Styret gis fullmakt til å:

1. 1. Inngå nødvendige avtaler mellom sameiet, forretningsfører og långiver.
2. 2. Utarbeide og distribuere informasjon til seksjonseierne om praktisk gjennomføring.
3. 3. Iverksette ordningen fra første mulige tidspunkt etter at bank og forretningsfører har bekreftet gjennomførbarhet.

5.3 Forslag fra STYRET - Endring av VEDTEKTENE vedr. § 8 Fellesutgifter/inntekter

Etter utløpet av frist for innsending av forslag til årsmøtet, er det innkommet forslag fra to separate enhetseiere til endring av vedtektene vedr bruk av fordelingsnøkkel ved fordeling av felleskostnader.

Det har de siste årene kommet muntlige spørsmål til styret knyttet til denne problemstillingen, der enkelte seksjonseiere mener at de får for stor husleieøkning gjennom fordeling av felleskostnader ved ekstraordinære vedlikeholdstiltak. Dette gjelder spesielt i forhold til prosjekt ved vindusutskifting. Blokk 1 og 2 har underetasje uten vinduer eller dør mot gangvei. De faktiske kostnadene for disse

leilighetene vil være betydelig lavere enn for de øvrige leilighetene.

Styret har i et ekstraordinært møte besluttet at saken bør belyses og fremmer derfor denne saken for årsmøtet.

UTSNITT FRA DAGENS VEDTEKTER

§ 8 Fellesutgifter/inntekter

«Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Forslag til ny tekst, der endringene er markert med fet skrift:

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. **Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende:**

Metode A:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Metode B:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter virkelige kostnader for hver seksjon.

Ved nye større planlagte vedlikeholdstiltak vedtatt på årsmøtet, skal årsmøtet vedta om dekning av felleskostnadene for tiltaket skal fordeles etter metode A eller B.

Ordinære reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner **som beskrevet under metode A.**

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall, men for å få gjennomslag for endring av fordelingsnøkkel så må alle samtykke.

Endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader krever **enstemmighet blant alle seksjonseiere som berøres av endringen**. Dette følger av eierseksjonsloven § 29, som sier at en annen fordeling enn sameiebrøken bare kan fastsettes dersom **alle berørte seksjonseiere uttrykkelig samtykker**.

Forslag til vedtak: Ny fordelingsnøkkel i paragraf 8 vedtas og gjelder fra dags dato. Det skal ikke være tilbakevirkende for siste års prosjekt med vindusutskifting.

6. Saker fra beboere

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Erik Sundsbø
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord
Styremedlem, Leo Isaksen Johansen
Styremedlem, Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem, Else Karine Stangeland
Varamedlem, Rose Vikse
Varamedlem, Marianne Thorvaldsen

Valgkomiteens forslag ligger vedlagt i innkallingen.

8.1 Valg av styreleder for 2 år.

Fullført sin periode: Tom Erik Sundsbø

Forslag til vedtak: Tom Erik Sundsbø stiller til gjenvalg for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Fullført sin periode: Else Karine Stangeland

Valgkomiteen foreslår: Elisabeth Enger for 2 år.

1 år igjen av perioden: Trine Reinfjord, Leo Isaksen Johansen, Jorunn Elisabeth Hansen. På valg i 2027.

Forslag til vedtak: Elisabeth Enger velges for 2 år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Fullført sin periode: Rose Vikse og Marianne Thorvaldsen

Valgkomiteen foreslår: Varamedlem 1. Belen Pina Fernandez og varamedlem 2. Heidi Skeie

Forslag til vedtak: Varamedlem 1. Belen Pina Fernandez og Varamedlem 2. Heidi Skeie velges for 2 år. På valg i 2028.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen er ikke på valg.

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

Med vennlig hilsen
Hamangbakken Boligsameie
Styret

Hamangbakken Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tom Erik Sundsbø, Hamangskogen 80
Styremedlem, Else Karine Stangeland, Hamangskogen 90
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord, Hamangskogen 80
Styremedlem, Jorunn Elisabeth Hansen, Hamangskogen 96
Styremedlem, Leo Isaksen Johansen, HAMANGSKOGEN 88
Varamedlem, Marianne Thorvaldsen, HAMANGSKOGEN 92
Varamedlem, Rose Vikse, HAMANGSKOGEN 96

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 88 seksjoner. Selskapets navn er Hamangbakken Boligsameie med org.nr.: 989768018 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441877

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Hamangbakken Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr -4 758 798

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det er tatt opp et lån i 2025 for å finansiere vindus prosjektet.

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

Styrets arbeid

Det er gjennomført 12 styremøter i kalenderåret 2025 og 118 saker er behandlet. Flere saker har fått nytt saksnummer for hvert styremøte, så det er langt færre konkrete saker som har vært på dagsorden.

Vara medlemmene har deltatt på styremøtene, selv om alle ordinære styremedlemmer har møtt.

Representasjoner:

Styret har gjennom året ikke deltatt på eksterne arrangementer. Vi ønsket å delta på Generalforsamling i ABBL, men ble ikke gitt tilgang til dette pga nye regler i ABBL. Dette var beklagelig, siden styret gjorde flere henvendelser til ABBL om deltakelse.

Medlemsskap:

ABBL

Sandvika Vel

Styret vil takke vår egen vaktmester Bjørn for god innsats gjennom året.

Følgende saker er behandlet gjennom flere styremøter:

Sluttoppgjør av betongrehabilitering.

Forberedelser og gjennomføring av prosjektet: Utskifting av vinduer/dører og tilleggisolering.

Refinansiering av lån.

Vannskader i boenheter.

Vann"lekkasje" i berederrom.

Beboerveileder.

Parkeringskjeller, beboerparkering og gjesteparkering.

Samarbeid med andre sameier rundt Hamang.

Innspill fra beboere.

Dugnad.

Sommerfest.

Betongrehabilitering.

For mange har det vært en stor belastning, spesielt gjennom sommeren. Entreprenørselskapet Consolvo stod for gjennomføring av betongrehabiliteringen, som startet i januar og ble avsluttet i midten av november samme år, 2024.

Ved sluttoppgjør i 2025 ble det mange diskusjoner og møter for å bli enige om hvilke tillegg som var berettiget og hvilke tillegg styret avsto.

Kostnadene ved betongrehabiliteringen ble lånefinansiert. Det er senere i 2025 gjennomført en refinansiering, se egen sak.

Total kostnad: kr 13.111.837 inkl mva.

Utskifting av vinduer/dører og tilleggsisolering.

Gjennom året har det blitt nedlagt et betydelig arbeid med å forberede og gjennomføre dette prosjektet. Tilbudsinnhenting og kontraktsforhandlinger ble gjennomført første halvår. I konkurranse med to andre leverandører ble det skrevet kontrakt med Palmgren AS. Kontraktsum pålydende kr 9.673.351 inkl.mva.

Dette ble et utfordrende prosjekt der fremdriftsplanen ble justert ved flere anledninger. Målsettingen var å ferdigstille arbeidene innen jul, men hoveddelen av blokk 3 måtte utsettes til januar 26.

Prosjektet har vært en utfordring for de fleste beboere, men vi er tilfreds med det visuelle resultatet. Det blir gjennomført kontroll og evalueringer i 2026 for å kvalitetssikre resultatet.

I prosjektet hadde vi søkt Enova om finansieringsstøtte. For å oppnå tilstrekkelig energigevinst, ble det medtatt en sentral varmepumpe for å forvarme tappevannet. Sameiet fikk innvilget støtte under forutsetning av at lokalt fjernvarmeselskap kunne gi en bekreftelse på at det ikke skulle bygges ut fjernvarme i umiddelbar nærhet. Imidlertid bekreftet fjernvarmeselskapet at de i 2026 skal bygge ut fjernvarme til vårt område, slik at vi får mulighet til å tilknytte oss dette. Det betyr at vilkåret for å få finansieringsstøtte fra Enova til varmepumpe bortfaller. Vi kunne dermed ikke motta finansieringsstøtte. Dette er svært beklagelig for sameiet.

Refinansiering.

Sameiet hadde lånefinansiering av betongrehabiliteringen gjennom Boligbanken. Ved behov for finansiering av vindusutsiftingen, ble det gjennomført en refinansiering med lån i Handelsbanken, etter forhandlinger med flere låneinstitusjoner. Lånet i Boligbanken ble innløst av et nytt lån på totalt 22 mill kr i Handelsbanken. Løpetiden ble endret fra

opprinnelig 30 år til 20 år. Dette innebærer at husleien for 2026 vil bli øket. Det vil også gis mulighet for at enhetseiere kan innløse sin andel av fellesgjelden, slik at husleien reduseres. Det vil bli kjørt en prosess med dette i 2026.

Vannskader i boenheter.

Det er flere pågående vannskadesaker i sameiet. Det er svært viktig at alle eiere av boenhetene er bevisst på ansvaret med å benytte godkjent fagpersonell for å utføre arbeid på installasjoner i boenheten. Følgeskader i underliggende leiligheter dekkes av sameiets forsikring. Dersom enhetseier i enheten skadene oppstod i har benyttet og kan dokumentere bruk av godkjent personell, dekkes disse utbedringer i eierens forsikring.

Vann»lekkasje» i berederrom.

Det har også gjennom 2025 blitt registrert uønskete hendelser i berederrommet med store mengder vann på golvet sammen med høy temperatur og høy fuktighet. Temperatur opp til 30 grader og fuktighet opp til nærmere 100 %.

Vi har hatt både vår husrørlegger og fagperson fra ABBL på befaring, uten at vi har kommet til en konklusjon. Det ble i juli 25 kjøpt inn temperatur- og fuktighetslogger, slik at vi kan registrere når de uønskete hendelsene inntreffer.

Vi fremdeles ikke funnet ut av denne utfordringen, men vi kontinuerlig følge opp dette.

Beboerveileder.

Det vil være mange spørsmål om praktiske eller generelle forhold som vil kunne dukke opp i hverdagen. Styret hadde ambisjoner om å utarbeide en egen beboerveileder i 2025. Dette skulle bl.a. gjennomføres i samarbeid med de omliggende sameiene i Hamang-området. Dette arbeidet har dessverre blitt tungt å gjennomføre, men vil bli supplert i 2026.

Parkeringskjeller, beboerparkering og gjesteparkering.

Årsmøtet i april 25 vedtok å endre parkeringsordningen under blokk 1, der det er svært mange gjesteparkeringsplasser. Flere av disse skal gjøres tilgjengelig for enhetseiere som ønsker å leie ekstra parkeringsplass. Samtidig skal «burene» fjernes og det skal monteres tre nye porter.

Arbeidene ble satt på vent gjennom 2025 pga vindusprosjektet. Arbeidene skal gjennomføres i 2026.

Samarbeid med andre sameier rundt Hamang.

Det er mange sameier i vårt geografiske område. Vårt styre tok i 2024 initiativ til et felles orienteringsmøte. Det var enighet om at det var behov for denne felles arenaen der vi kan samarbeide om felles problemstillinger. Dette gjelder f.eks. vedlikeholdsprosjekter, vaktmestertjenester, dialog opp mot ABBL, felles innkjøp, mm. Ansvar for innkalling og gjennomføring av møtene går «på omgang». Det vil bli gjennomført halvårlige møter i dette forumet.

Innspill fra beboere.

Følgende handlinger er igangsatt på bakgrunn av innspill fra beboere:

- Endring av trappeløsning ved vestre inngang til parkeringskjeller blokk 3.
- Håndheving av røykeforbud.

Dugnad.

Det ble gjennomført dugnad både vår og høst. Det er bra oppmøte og god arbeidsinnsats på dugnadene. Det er betydelige arbeidsaktiviteter som blir gjennomført med bakgrunn i at vi skal holde felleskostnadene nede ved egeninnsats. Aktivitetene ble avsluttet med felles grilling. Takk til alle deltakende.

Sommerfest.

Torsdag 19.juni ble det arrangert sommerfest.

Rundt 30 personer deltok på sommerfesten, der vi delte ut en utmerkelse for en person som har gjort en ekstraordinær innsats for fellesskapet i sameiet. I 2025 ble det

«Kelly», dvs Nhung Le Thi

for sin innsats med hennes grønne fingre og forskjønnelse av fellesområdene.

Styret mener nå å ha etablert en årlig tradisjon med sommerfest i sameiet.

ØVRIGE FORHOLD GJENNOM 2025:**Oppgangskontakter.**

For å styrke dialogen og kontakten mellom beboere og styret, etablerte vi en ordning med oppgangskontakter. Dette innebærer at hver oppgang skal ha en beboer som oppgangskontakt. Der et styremedlem eller varamedlem bor i oppgangen, vil denne være kontaktpersonen i oppgangen. Vi har følgende oppgangskontakter:

80 Trine-Lise Reinfjord

82 Haakon Reed-Larsen

84 Harald Nordahl

86 Per Høglund

88 Inger Sofie Gabrielsen

90 Else Karine Stangeland

92 Marianne Thorvaldsen

94 Trond Hansen

96 Stein Nybakk

98 Torill Jakobsen

100 Robert Schönheyder

Det rettes en stor takk til våre eminente oppgangskontakter. For styret har disse vært et fint bindeledd til beboere i de store prosjektene som har vært gjennomført de siste to årene.

Bruk av ABL-portal.

Vi registrerer dessverre at det kun er et mindretall av beboerne som benytter den portalen vi har tilgjengelig. På portalen legges det ut informasjon som er relevant for beboere, enten det er info om pågående prosjekter eller andre aktiviteter. Gjennom oppgangskontaktene håper vi at enda flere vil bli aktive.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Utskifting av vinduer og dører i alle boenheter.

Tilleggisolering av yttervegg mot nord og sør med 5 cm isolasjon og tilhørende vindtetting.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Ingen større vedlikeholdsarbeid planlagt i 2026.

Kommende 5-års periode

Betongrehabilitering av parkeringskjeller.

Vedlikehold/utskifting av takteking.

Styret i Hamangbakken Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hamangbakken Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 087 604	5 087 520	5 087 500	6 486 563
Annen driftsinntekt	2	150 665	66 255	68 380	65 480
Sum inntekter		5 238 269	5 153 775	5 155 880	6 552 043
Kostnader					
Lønnskostnad	3	256 713	257 470	264 000	266 866
Kostnad lokaler	4	1 927 783	1 715 170	1 819 000	2 081 250
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	13 318	98 502	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	175 091	266 619	150 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	5 396 863	12 091 874	0	5 000 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	9 425	0	0	0
Annen driftskostnad	9	1 354 511	1 812 823	1 241 300	1 505 600
Sum kostnader		9 133 704	16 242 458	3 474 300	9 065 716
Resultat før finansielle poster		-3 895 435	-11 088 683	1 681 580	-2 513 673
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	118 556	328 830	195 000	0
Finanskostnad	11	981 919	759 839	889 426	1 366 583
Sum finansielle poster		-863 363	-431 010	-694 426	-1 366 583
Årsresultat		-4 758 798	-11 519 693	987 154	-3 880 256

Balanse Hamangbakken Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		269 880	10 210
Andre fordringer	12	118 334	355 856
Sum fordringer		388 214	366 066
Bankinnskudd, kasse o.l	13	8 456 742	6 184 147
Sum omløpsmidler		8 844 956	6 550 213
Sum eiendeler		8 845 256	6 550 513

Balanse Hamangbakken Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-13 541 668	-8 782 869
Sum egenkapital		-13 541 668	-8 782 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	21 952 471	11 833 852
Sum langsiktig gjeld		21 952 471	11 833 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 890	2 662 130
Forskudd innbetalinger		50 780	55 166
Annen kortsiktig gjeld	17	85 783	782 235
Sum kortsiktig gjeld		434 453	3 499 531
Sum gjeld		22 386 924	15 333 382
Sum egenkapital og gjeld		8 845 256	6 550 513

Hamangbakken Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Tom Erik Sundsbø
Styreleder

Trine-Lise Reinfjord
Styremedlem

Leo Isaksen Johansen
Styremedlem

Else Karine Stangeland
Styremedlem

Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem

Hamangbakken Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	4 081 152	5 087 520	4 081 000	4 546 438
Avdrag ordinære lån	117 480	0	117 500	573 542
Renter ordinære lån	888 972	0	889 000	1 366 583
Sum	5 087 604	5 087 520	5 087 500	6 486 563

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	1 200	0	0
Diverse inntekter	64 860	0	0	0
Strøm el-bil	75 125	51 675	55 000	55 000
Utleie bod	6 480	6 480	6 480	6 480
Bidrag til dugnad	4 200	6 900	6 900	4 000
Sum	150 665	66 255	68 380	65 480

Noter Hamangbakken Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	47 770	47 770	56 000	56 000
Påløpte feriepenger	0	5 544	6 000	2 000
Påløpte feriepenger	6 831	1 287	0	6 000
Delvis fri bolig	0	1 200	0	0
Styrehonorar	170 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	30 724	30 706	31 000	31 866
Arbeidsgiveravgift feriepenger	963	963	1 000	1 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	425	0	0	0
Sum	256 713	257 470	264 000	266 866

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018: 1.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 109 894	1 039 877	1 100 000	1 200 000
Vaktmestertjenester	112 795	109 688	151 000	146 250
Lys, varme, energi	424 734	405 748	420 000	450 000
Renhold	125 320	85 425	88 000	120 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	48 965	47 261	30 000	55 000
Sommer- og vinterkostnader	106 075	27 171	30 000	110 000
Sum	1 927 783	1 715 170	1 819 000	2 081 250

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	6 795	98 502	0	7 000
Driftsmateriale	1 814	0	0	0
Rekvisita	4 710	0	0	5 000
Sum	13 318	98 502	0	12 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	60 729	221 397	150 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	13 306	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	123 602	2 675	0	50 000
Forsikringskadesaker	-9 241	29 241	0	0
Sum	175 091	266 619	150 000	200 000

Noter Hamangbakken Boligsameie

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vinduer/dører	3 022 922	0	0	5 000 000
Betongrehabilitering	0	12 091 874	0	0
Sum	5 396 863	12 091 874	0	5 000 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	9 425	0	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	180 316	172 931	180 000	186 300
Honorar for juridisk bistand	0	37 800	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	195 600	580 025	100 000	200 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 450	0	0	0
Kontorrekvisita	1 391	2 472	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	1 225	1 488	1 500	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader	6 232	3 516	10 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	593 405	646 259	565 000	710 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 411	2 000	0
Kontingenter	8 800	8 800	8 800	8 800
Gave, blomster	528	643	2 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	353 148	317 813	353 000	362 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 157	1 955	0	5 000
Øredifferanser	0	16	0	0
Bank og kortgebyrer	6 306	8 782	8 500	8 500
Kostnader for bomiljøtiltak	1 453	9 412	10 000	10 000
Sum	1 354 511	1 812 823	1 241 300	1 505 600

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	464	1 143	0	0
Renter plasseringskonto	118 091	327 686	0	0
Finansinntekt	0	0	195 000	0
Sum	118 556	328 830	195 000	0

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	981 919	759 839	889 426	1 366 583
Sum	981 919	759 839	889 426	1 366 583

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	150
Periodisering kostnader	118 284	353 148
Erstatningsmessige skader	0	2 558
Sum	118 334	355 856
Kortsiktige fordringer		

Noter Hamangbakken Boligsameie

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	7 871 670	115 552
Sparekonto Boligbanken	584 195	6 067 650
Skattetrekkskonto	877	945
Sum	8 456 742	6 184 147

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 782 869	2 736 823
Fra årets resultat	-4 758 798	-11 519 693
Sum annen egenkapital	-13 541 668	-8 782 869
Sum egenkapital	-13 541 668	-8 782 869

Samvirket har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	11 833 852
Gjeldsbrevlån	21 952 471	0
Sum	21 952 471	11 833 852

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Noter Hamangbakken Boligsameie

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	BoligBanken ASA
Formål:	Refinasiering + Vindu	
Lånenummer:	94907096402	96660160288
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	6.30 %	7.30 %
Beregnet innfridd:	12.11.2045	04.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	22 000 000	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 833 852
Avdrag i perioden:	47 529	11 833 852
Opptak i perioden:	22 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	21 952 471	0
Saldo 5 år frem i tid:	18 701 221	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907096402	4	274 284	1 097 136
	8	264 324	2 114 592
	7	261 408	1 829 856
	4	258 736	1 034 944
	14	253 148	3 544 072
	15	249 261	3 738 915
	22	244 645	5 382 190
	4	237 843	951 372
	10	225 938	2 259 380

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	877	945
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 328	1 328
Påløpt arbeidsgiveravgift	963	963
Påløpte feriepenger	396	396
Påløpte feriepenger	6 438	6 438
Påløpte renter	75 781	2 426
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Avsetning	0	765 751
Utleggskonto	0	3 888
Sum	85 783	782 235

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 050 682	2 736 523
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 758 798	-11 519 693
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-145 554	-166 148

Noter Hamangbakken Boligsameie

Regnskap 2025-12

Regnskap 2024-12

Note 18 - Disponible midler

Opptak lån	0	12 000 000
Årets endring disponible midler	-4 904 352	314 159
Disponible midler UB	8 410 503	3 050 682

Resultat og balanse med noter for Hamangbakken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangbakken Boligsameie

Styreleder	Tom Erik Sundsbø (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Trine-Lise Reinfjord (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Leo Isaksen Johansen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Jorunn Elisabeth Hansen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Else Karine Stangeland (sign.)	19.03.2026



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hamangbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamangbakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Drammen	Kristiansand	Trondheim
Arendal	Hamar	Stavanger	Tynset
Bergen			

Penneo document key: 55B5D-ZBWWG-MWEU2-TQTZ0-POUB8Y-LC30B



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 55B5D-ZBWWG-MWEU2-TQTZ0-POUBX-LC30B

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-24 15:22:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S5BSD-ZBWWG-MWEU2-TQTZO-P0U8Y-LC308

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Hva er IN lån?

- Individuell nedbetaling (IN) gir den enkelte seksjonseier mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden. Dette medfører reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende lånets renter og avdrag for den aktuelle andelen.
- Hver seksjonseier har som hovedregel mulighet til å innfri hele av sin andel av fellesgjelden én gang per år.

Fordeler med ordningen

- Den enkelte seksjonseier bestemmer selv om vedkommende ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden.
- Seksjonseiere som ikke innfrir ved oppstart, får ny mulighet én gang per år.
- Felleslånet følger seksjonen ved eierskifte (gjelder de som ikke har innfridd sin andel).
- Seksjonseiere som har innfridd sin andel representerer en lavere misligholdsrisiko for de øvrige.

Ulemper og risiko ved ordningen

ABBL

- Långiver gir ingen særskilt sikkerhet for seksjonseiere som har innfridd sin andel. Alle seksjonseiere hefter fortsatt solidarisk for lånet.
- Ordningen kan **ikke** reverseres og gjelder ut hele lånets løpetid.
- Seksjonseiere som har innfridd sin andel kan ikke låne opp igjen.
- Lånet kan ikke bindes til fast rente, da mulighet for innfrielse må opprettholdes.
- Lånets løpetid kan ikke endres.
- Selv om du betaler ned din andel av fellesgjelden, er du fortsatt juridisk ansvarlig for sameiets lån, og kan bli medansvarlig hvis andre misligholder.

Side 28 av 46

Kostnader og administrative forhold

- Økte administrasjonskostnader: ca. 10 % økning i forvaltningshonoraret, som belastes sameiet i hele lånets løpetid.
- Gebyr ved innfrielse: kr 3 000,- per seksjon per i dag (kan endre seg), betales av den enkelte seksjonseier.
- Refinansiering av lånet er kostbart og i praksis svært vanskelig. Ny bank vil ofte ikke overta en eksisterende IN-avtale.
- Sameiet kan ikke benytte overskuddslikviditet til ekstraordinær nedbetaling av lånet, da kun enkelte seksjonseiere belastes for lånet. Hvorfor ikke? Urettferdig ovenfor de som har betalt.

Juridiske og økonomiske forutsetninger

ABBL

- Ordningen forutsetter at sameiets forretningsfører administrerer IN-ordningen, og at långiver aksepterer den.
- Overfor långiver er alle seksjonseiere ansvarlige for lånet.
- Et sameie har ingen felles eiendom som kan pantsettes. Seksjonseiere som innfrir sin andel tar derfor en viss risiko og må ha tillit til styrets og sameiets økonomi.
- Borettslaget/sameiet kan ikke gi fritak for felleskostnader knyttet til renter og avdrag på lån som omfattes av IN-avtalen.

Det er som regel rimeligere for den enkelte seksjonseier å finansiere sin andel selv, enten ved bruk av oppsparte midler eller ved lån med pant i egen bolig, da dette normalt gir lavere rente.

Side 30 av 46

Praktisk informasjon

- Ordningen må vedtas på årsmøte.
- ABBL sender ut en faktura som en engangsinnbetaling
- Styret må utarbeide og distribuere informasjon til seksjonseierne.
- Det må inngås avtaler:
 - Mellom forretningsfører (ABBL) og sameiet
 - Mellom forretningsfører (ABBL) og seksjonseier
- Seksjonseier kan innfri hele sin andel av fellesgjelden ved lånets forfall.
- Innbetalt beløp må være på konto minimum 10 dager før forfall.
- Må varsles om i god tid før fristen for innbetaling.
- Seksjonseier har selv ansvar for å følge opp dato for innfrielse.

Avsluttende vurdering

IN-ordningen er relativt kostbar og innebærer økt kompleksitet og risiko for sameiet. Det bør derfor foreligge rimelig sikkerhet for at et flertall av seksjonseierne ønsker å innfri sin andel før en slik ordning etableres. Det må også avklares med Handelsbanken om de er villige til å tilby en slik låneordning.

ABBL tilbyr normalt kun innfrielse av hele fellesgjelden. Denne gangen gjøres det imidlertid et unntak, og Hamangbakken Boligsameie gis også mulighet for delvis innfrielse. Det innebærer at beboere kan velge å innfri enten halve eller hele beløpet.

Merk: Det påløper et gebyr på kr 3 000 for hver innfrielse.

Husleiegrunnlag etter innfrielse av fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel	Str	Ny husleie
11 160	72 kvm	4009
11 748	80 kvm	4221
12 084	85 kvm	4342
12 312	88 kvm + 92 kvm	4424
12 504	91 kvm	4493
12 780	95 kvm	4592
12 912	97 kvm	4639
13 056	99 kvm	4691
13 548	106 kvm	4868

Side 33 av 46

INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Konsekvenser for månedlig husleie

INFORMASJONSMØTE 4.FEBRUAR 2026
HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE
v/styret og forretningsfører ABBL

Side 34 av 46

**REFINANSIERING AV EKSISTERENDE LÅN OG FINANSIERING AV
VEDLIKEHOLDSARBEIDER VEDR UTSKIFTING AV VINDUER/DØRER OG
TILLEGGSISOLERING.**

	Handelsbanken	Boligbanken	Sparebanken ØST
2.2 Betongrehab og finansiering			
Vedtak:			
Årsmøtet gir sin støtte i balkonger i sameiet. St tilknytning til betongref			
Stemmer for: 46, stemt			
	Lånebeløp	22 000 000	22 000 000
	Rente	6,30 %	6,40 %
	Etableringsgebyr	20 000	12 000
	Depotgebyr	-	1 000
	Termingebyr	90	0
	Ant. Terminer	240	240
2.3 Utskifting av finansiering			
Vedtak:			
Årsmøtet gir sin støtte til foreslått. Styret gis fullt vinduer, dører og panel.			
Stemmer for 50, ingen :			
	Sum termingebyr	21 600	-
	Renter og avdrag	38 778 480	39 087 360
	Totalkostnad	38 820 080	39 099 360
	Månedskostnad	161 750	162 914
	Snitt enhet pr mnd	1 838	1 851

SAMEIEVEDTEKTER
for
HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE

UTSNITT FRA **§ 8**
Fellesutgifter/inntekter

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

AREAL på leiligheten
danner grunnlag
for variasjoner i HUSLEIEN.

Dette viser areal på leilighetene i nr 80:

I de videre eksemplene, vil
denne oppgangen bli benyttet
som referanse.

3.ETG.	7 Maria B P Fernandez/Karol Sochacki 85 m2	8 Trine-Lise Reinfjord 85 m2
	5 Lars/Liv Naume 91 m2	6 Ingunn Bjåen 91 m2
1.ETG.	3 Jørgen Davidson 97 m2	4 Anne-Grethe Fjellman 88 m2
	1 Jan Steinar Skaufel 80 m2	2 Casper Iwe 72 m2
U.ETG.		

Side 37 av 46

BLÅ TALL viser månedlig husleie 2024.

3.ETG.	7 Maria B P Fernandez/Karol Sochacki 85 m2	8 Trine-Lise Reinfjord 85 m2
	20244 725	4 725
2.ETG.	5 Lars/Liv Naume 91 m2	6 Ingunn Bjåen 91 m2
	20244 889	4 889
1.ETG.	3 Jørgen Davidson 97 m2	4 Anne-Grethe Fjellman 88 m2
	20245 048	4 814
U.ETG.	1 Jan Steinar Skaufel 80 m2	2 Casper lwe 72 m2
	20244 593	4 363

BLÅ TALL viser månedlig husleie 2024.

RØDE TALL viser ny husleie 2026
sammen med andel av FELLESGJELD (FG).

ANDEL FELLESGJELD er hver enkelt enhet
sin andel av gjeld i forbindelse med lån for
-BETONGREHABILITERING
-VINDUSUTSKIFTING/TILLEGGSISOLERING.

3.ETG.	7		8	
	Maria B P Fernandez/Karol Sochacki		Trine-Lise Reinfjord	
	85 m2		85 m2	
	FG	kr	kr	
		244 151	244 151	
	2026	6 143	6 143	
	2024	4 725	4 725	
2.ETG.	5		6	
	Lars/Liv Naume		Ingunn Bjåen	
	91 m2		91 m2	
	FG	kr	kr	
		252 641	252 641	
	2026	6 356	6 356	
	2024	4 889	4 889	
1.ETG.	3		4	
	Jørgen Davidson		Anne-Grethe Fjellman	
	97 m2		88 m2	
	FG	kr	kr	
		260 884	248 761	
	2026	6 564	6 258	
	2024	5 048	4 814	
U.ETG.	1		2	
	Jan Steinar Skaufel		Casper Iwe	
	80 m2		72 m2	
	FG	kr	kr	
		237 366	225 485	
	2026	5 972	5 672	
	2024	4 593	4 363	

BLÅ TALL viser månedlig husleie 2024.

RØDE TALL viser ny husleie 2026 sammen med andel av FELLESGJELD (FG).

ANDEL FELLESGJELD er hver enkelt enhet sin andel av gjeld i forbindelse med lån for
-BETONGREHABILITERING
-VINDUSUTSKIFTING/TILLEGGSISOLERING.

Ved *INNØSING AV ANDEL FELLESGJELD* vil kostnad til renter og avdrag utgå ved fastsettelse av husleie. Tall for 2026 i kursiv vil være stipulert månedlig husleie etter innløsning av enhetens andel av fellesgjeld.

I dette er det for alle enheter beregnet kr 665 for å bygge opp et VEDLIKEHOLDSFOND.

3.ETG.	7 Maria B P Fernandez/Karol Sochacki 85 m2		8 Trine-Lise Reinfjord 85 m2	
	FG	kr	kr	
	2026	-	-	
	2026	4 343	4 343	
2.ETG.	5 Lars/Liv Naume 91 m2		6 Ingunn Bjåen 91 m2	
	FG	kr	kr	
	2026	-	-	
	2026	4 493	4 493	
1.ETG.	3 Jørgen Davidson 97 m2		4 Anne-Grethe Fjellman 88 m2	
	FG	kr	kr	
	2026	-	-	
	2026	4 640	4 424	
U.ETG.	1 Jan Steinar Skaufel 80 m2		2 Casper Iwe 72 m2	
	FG	kr	kr	
	2026	-	-	
	2026	4 222	4 009	
		2026	5 972	5 672
		2024	4 593	4 363

Boliglånskalkulator – sjekk hvor mye boliglånet vil koste deg

Boligens pris:

kr

Rente:

%

Nedbetalingstid:

år

Lånekostnad **1 252** kr pr. md.
 4,99 % nom. rente 6,01 % eff. rente

Side 41 av 46

Boliglånskalkulator – sjekk hvor mye boliglånet vil koste deg

Boligens pris:

kr

Rente:

%

Nedbetalingstid:

år

Lånekostnad **1 974** kr pr. md.
4,99 % nom. rente 6,29 % eff. rente

Side 42 av 46

EKSEMPEL ENHET 91 m2:

Husleie før betongrehab: 3.922 kr

Husleie etter betongrehab: 4.889 kr (økning 969)

Husleie etter vindusprosjekt,
dvs dagens husleie: 6.356 kr (økning 1.467)

(sum økning 2.436 kr
inkl. bidrag FOND)

Side 43 av 46

51 HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE - Februar 2026

Beregning av husleie før og etter innløsning av andel fellesgjeld.

Avdrag og renter

161 536,00

Strl	Radetiketter	Gjennomsnitt av Andel renter/avdrag
72 kvm	11 160	1 663
80 kvm	11 748	1 750
85 kvm	12 084	1 800
88 kvm + 92 kvm	12 312	1 834
91 kvm	12 504	1 863
95 kvm	12 780	1 904
97 kvm	12 912	1 924
99 kvm	13 056	1 945
106 kvm	13 548	2 018
Totalsum		1 836

Fordelingsnøkkel	Str	Ny husleie
11 160	72 kvm	4009
11 748	80 kvm	4221
12 084	85 kvm	4342
12 312	88 kvm + 92 kvm	4424
12 504	91 kvm	4493
12 780	95 kvm	4592
12 912	97 kvm	4639
13 056	99 kvm	4691
13 548	106 kvm	4868

Snr	Total teller	Andel renter/avdrag	Husleie nå (feb 2026)	Ny husleie ved innløsning av andel fellesgjeld
1	11 748	1 750	5 971,00	4 221
2	11 160	1 663	5 672,00	4 009
3	12 912	1 924	6 563,00	4 639
4	12 312	1 834	6 258,00	4 424
5	12 504	1 863	6 356,00	4 493
6	12 504	1 863	6 356,00	4 493
7	12 084	1 800	6 142,00	4 342
8	12 084	1 800	6 142,00	4 342
9	11 160	1 663	5 672,00	4 009
10	11 160	1 663	5 672,00	4 009
11	12 312	1 834	6 258,00	4 424
12	12 912	1 924	6 623,00	4 699
13	12 504	1 863	6 356,00	4 493
14	12 504	1 863	6 356,00	4 493
15	12 084	1 800	6 142,00	4 342
16	12 084	1 800	6 142,00	4 342
17	11 160	1 663	5 672,00	4 009
18	11 160	1 663	5 672,00	4 009
19	12 312	1 834	6 258,00	4 424
20	12 912	1 924	6 563,00	4 639
21	12 504	1 863	6 356,00	4 493
22	12 504	1 863	6 356,00	4 493
23	12 084	1 800	6 202,00	4 402
24	12 084	1 800	6 202,00	4 402
25	11 160	1 663	5 672,00	4 009
26	11 748	1 750	5 971,00	4 221
27	12 312	1 834	6 318,00	4 484
28	12 912	1 924	6 563,00	4 639

29	12 504	1 863	6 356,00	4 493
30	12 504	1 863	6 356,00	4 493
31	12 084	1 800	6 202,00	4 402
32	12 084	1 800	6 202,00	4 402
33	11 748	1 750	5 971,00	4 221
34	11 160	1 663	5 672,00	4 009
35	12 912	1 924	6 563,00	4 639
36	12 312	1 834	6 258,00	4 424
37	12 504	1 863	6 356,00	4 493
38	12 504	1 863	6 356,00	4 493
39	12 084	1 800	6 142,00	4 342
40	12 084	1 800	6 142,00	4 342
41	11 160	1 663	5 672,00	4 009
42	11 160	1 663	5 672,00	4 009
43	12 312	1 834	6 258,00	4 424
44	12 912	1 924	6 563,00	4 639
45	12 504	1 863	6 356,00	4 493
46	12 504	1 863	6 356,00	4 493
47	12 084	1 800	6 142,00	4 342
48	12 084	1 800	6 202,00	4 402
49	11 160	1 663	5 672,00	4 009
50	11 748	1 750	5 971,00	4 221
51	12 312	1 834	6 258,00	4 424
52	12 912	1 924	6 563,00	4 639
53	12 504	1 863	6 356,00	4 493
54	12 504	1 863	6 356,00	4 493
55	12 084	1 800	6 142,00	4 342
56	12 084	1 800	6 142,00	4 342
57	13 548	2 018	6 886,00	4 868
58	12 780	1 904	6 496,00	4 592
59	13 056	1 945	6 636,00	4 691
60	13 056	1 945	6 636,00	4 691
61	12 312	1 834	6 258,00	4 424
62	12 312	1 834	6 258,00	4 424
63	12 084	1 800	6 142,00	4 342
64	12 084	1 800	6 142,00	4 342
65	12 780	1 904	6 496,00	4 592
66	13 548	2 018	6 886,00	4 868
67	13 056	1 945	6 636,00	4 691
68	13 056	1 945	6 636,00	4 691
69	12 312	1 834	6 318,00	4 484
70	12 312	1 834	6 318,00	4 484
71	12 084	1 800	6 142,00	4 342
72	12 084	1 800	6 142,00	4 342
73	12 780	1 904	6 496,00	4 592
74	13 548	2 018	6 886,00	4 868
75	13 056	1 945	6 636,00	4 691
76	13 056	1 945	6 636,00	4 691
77	12 312	1 834	6 258,00	4 424
78	12 312	1 834	6 258,00	4 424
79	12 084	1 800	6 142,00	4 342
80	12 084	1 800	6 142,00	4 342
81	12 780	1 904	6 496,00	4 592
82	13 548	2 018	6 886,00	4 868
83	13 056	1 945	6 636,00	4 691
84	13 056	1 945	6 636,00	4 691
85	12 312	1 834	6 258,00	4 424
86	12 312	1 834	6 258,00	4 424
87	12 084	1 800	6 142,00	4 342
88	12 084	1 800	6 142,00	4 342
	1 084 320	161 536		



VALGKOMITEEN'S FORSLAG TIL NYTT STYRE 2026-2027

Leder:	Tom Erik Sundsbø	HS 80	Gjenvalg 2 år
Styremedlem 1	Trine Reinfjord	HS 80	Ikke på valg
Styremedlem 2	Leo Isaksen Johansen	HS 88	Ikke på valg
Styremedlem 3	Jorunn Elisabeth Hansen	HS 96	Ikke på valg
Styremedlem 4	Elisabeth Enger	HS 90	Ny
	(Erstatter Else Karine Stangeland)		
Varamedlem 1	Belen Pina Fernandez	HS 80	Ny
	(Erstatter Rose Vikse)		
Varamedlem 2	Heidi Skeie	HS 86	Ny
	(Erstatter Marianne Thorvaldsen)		

Valgkomiteen som ikke er på valg har bestått av

Per Høglund	HS 86
Liz Paulsen	HS 100
Robert Schønheyder	HS 100

Sandvika, mars 2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Sandvika VGS .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBBL representant Erik Kvam Johansen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBBL representant Erik Kvam Johansen ble valg som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 38 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 45 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Heidi Sortnes Skeie ble valg til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding ble lest opp av styreleder og tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 170 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hamangbakken Boligsameie. Hamangbakken Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hamangbakken Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån)

Styret ønsker å informere om muligheten for å etablere en ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden. IN-ordningen gir den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av felleslånet. De som velger å betale ned sin andel får tilsvarende lavere månedlige felleskostnader.

Ordningen innebærer at seksjonseiere kan innfri én gang årlig, og felleslånet følger seksjonen ved eierskifte dersom andelen ikke er innfridd. Det gir fleksibilitet for den enkelte, men medfører også flere kostnader og risikomomenter for sameiet.

Fordeler:

Seksjonseier kan innfri sin andel av fellesgjelden.

Mulighet for å innfri igjen én gang per år.

Felleslånet følger seksjonen ved salg.

Ulemper og risiko:

Alle seksjonseiere hefter fortsatt solidarisk for hele lånet, også de som har innfridd sin andel.

Ordningen kan ikke reverseres og lånet kan ikke endres til fast rente eller ny løpetid.

Økt risiko for at gjenværende fellesgjeld konsentreres hos seksjonseiere med svakere økonomi.

Kostnader og administrasjon:

Ca. 10 % økning i forvaltningshonoraret for sameiet i hele lånets løpetid.

Seksjonseier betaler et innfrielsesgebyr på kr 3 000,- per innbetaling.

Refinansiering blir komplisert og ofte ikke mulig hos ny bank.

Sameiet mister muligheten til å bruke overskuddslikviditet til ekstraordinære nedbetalinger.

Juridiske og økonomiske forhold:

Alle seksjonseiere er ansvarlige overfor långiver uavhengig av innfrielse.

Sameiet må ha tillit til forvaltning og økonomistyring, da ordningen øker kompleksiteten.

Det er som regel rimeligere for seksjonseieren å finansiere sin del av lånet privat.

Praktiske forhold:

Ordningen må vedtas av årsmøtet.

Det inngås avtale mellom sameiet, forretningsfører (ABBL) og den enkelte seksjonseier.

Innbetalinger må skje senest 10 dager før forfallsdato.

Avsluttende vurdering:

Ordningen innebærer økte kostnader, mer administrasjon og økt risiko for sameiet. Det bør være sannsynlig at et flertall av seksjonseierne ønsker å benytte seg av ordningen før den etableres. Det er også en forutsetning at banken aksepterer å tilby IN-lån.

Informasjonsskriv og beregning av ny ca. husleie ligger vedlagt i innkallingen.

Forslaget krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer ordning for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden, forutsatt at långiver aksepterer ordningen og at forretningsfører (ABBL) kan administrere denne.

Styret gis fullmakt til å:

1. 1. Inngå nødvendige avtaler mellom sameiet, forretningsfører og långiver.
2. 2. Utarbeide og distribuere informasjon til seksjonseierne om praktisk gjennomføring.
3. 3. Iverksette ordningen fra første mulige tidspunkt etter at bank og forretningsfører har bekreftet gjennomførbarhet.

5.3 Forslag fra STYRET - Endring av VEDTEKTENE vedr. § 8 Fellesutgifter/inntekter

Etter utløpet av frist for innsending av forslag til årsmøtet, er det innkommet forslag fra to separate enhetseiere til endring av vedtektene vedr bruk av fordelingsnøkkel ved fordeling av felleskostnader.

Det har de siste årene kommet muntlige spørsmål til styret knyttet til denne problemstillingen, der enkelte seksjonseiere mener at de får for stor husleieøkning gjennom fordeling av felleskostnader ved ekstraordinære vedlikeholdstiltak. Dette gjelder spesielt i forhold til prosjekt ved vindusutskifting. Blokk 1 og 2 har underetasje uten

vinduer eller dør mot gangvei. De faktiske kostnadene for disse leilighetene vil være betydelig lavere enn for de øvrige leilighetene.

Styret har i et ekstraordinært møte besluttet at saken bør belyses og fremmer derfor denne saken for årsmøtet.

UTSNITT FRA DAGENS VEDTEKTER

§ 8 Fellesutgifter/inntekter

«Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Forslag til ny tekst, der endringene er markert med fet skrift:

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. **Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende:**

Metode A:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Metode B:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter virkelige kostnader for hver seksjon.

Ved nye større planlagte vedlikeholdstiltak vedtatt på årsmøtet, skal årsmøtet vedta om dekning av felleskostnadene for tiltaket skal fordeles etter metode A eller B.

Ordinære reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner **som beskrevet under metode A.**

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall, men for å få gjennomslag for endring av fordelingsnøkkel så må alle samtykke.

Endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader krever **enstemmighet blant alle seksjonseiere som berøres av endringen**. Dette følger av eierseksjonsloven § 29, som sier at en annen fordeling enn sameiebrøken bare kan fastsettes dersom **alle berørte seksjonseiere uttrykkelig samtykker**.

Vedtak:

Forslagstiller trakk forslaget.

6. Saker fra beboere

Vedtak:

Ingen saker fra beboere

7. Budsjet for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år.

Fullført sin periode: Tom Erik Sundsbø

Vedtak:

Tom Erik Sundsbø ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Fullført sin periode: Else Karine Stangeland

Valgkomiteen foreslår: Elisabeth Enger for 2 år.

1. år igjen av perioden: Trine Reinfjord, Leo Isaksen Johansen, Jorunn Elisabeth Hansen.
På valg i 2027.

Vedtak:

Elisabeth Enger ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Fullført sin periode: Rose Vikse og Marianne Thorvaldsen

Valgkomiteen foreslår: Varamedlem 1. Belen Pina Fernandez og varamedlem 2. Heidi Skeie

Vedtak:

Varamedlem 1. Belen Pina Fernandez og Varamedlem 2. Heidi Skeie ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgkomiteen er ikke på valg.

Protokollen ble lest opp og årsmøtet ble avsluttet kl. 18:45

Protokoll for Hamangbakken Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erik Kvam Johansen (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Heidi Sortnes Skeie (sign.)	09.04.2026

SAMEIEVEDTEKTER
for
HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 23.02.84
med endringer på årsmøte 09.04.1991, 31.03.1992, 13.04.1994,
05.12.96, 09.04.97, 21.04.98, 03.03.99, 04.03.02, 27.03.07, 09.03.10, 07.03.12, 14.03.18,
13.03.2019. og 09.04.2025

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 81, bnr. 46 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 29.12.83 delt opp i 88 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra Schliemann & Bugge, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter,

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

Seksjonseieren har bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Unntatt seksjonseiere som har leilighet i toppetasje i blokk 11 og 12, har alle bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Sameiets kjellerboder kan, når de er ledige, leies av beboer i sameiet, mot et vederlag fastsatt av styret. Leieforholdet opphører ved én måneds oppsigelse, eller ved salg av leiers seksjon. Fremleie er forbudt, ut over fremleie til bruker av egen seksjon.

De leiligheter som ikke har boder fra før i kjeller eller på bakkenivå, har fortrinnsrett til å leie. Forøvrig prioriteres leieretten etter ansiennitet.

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

ledd.

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

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

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

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

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

§ 4

Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

En sameier kan kun eie 1 boenhet i sameiet.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

(Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.)

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

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

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

Eier(e) av seksjon nr. 55 er ansvarlig(e) for vedlikehold og eventuell utskifting av pipeløp/pipe tilknyttet seksjonen. Videre er eier(e) av seksjon nr. 55 ansvarlig for vedlikehold av fellesareal, herunder nødvendig utskifting, som skyldes bruk av peisovn og pipeløp/pipe og konstruksjonsmessig/byggeteknisk løsning av pipeløp/pipe, samt manglende vedlikehold av

peisovn og pipeløp/pipe. Alt vedlikehold og utskifting skal utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og i henhold til gjeldende fagkyndig bransjenorm. Sameiet skal stå for selskap/hvem som skal utføre selve arbeidet. Eier(e) av seksjon nr. 55 bekoster alt vedlikehold og utskifting som her er nevnt vedrørende peisovn og pipeløp/pipe.

Eier(e) av seksjon nr. 55 er ansvarlig for all form for skade på fellesareal og i andre seksjoner i sameiet som kan skyldes bruk av peisovn og/eller byggeteknisk/konstruksjonsmessig løsning av peisovn, pipeløp/pipe tilknyttet seksjon nr. 55.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre, utføre forandringer av bygnings-konstruksjonen og fellesanlegg, for eksempel rive bærevegg eller bygge boder. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, varmepumpe og endring av utvendig farge.

§ 7

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

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

§ 8

Fellesutgifter/inntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles ligningsmessig mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felles-kostnader.

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hver enkelt år.

§ 10

Utleie

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

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

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

§ 11

Mislighold

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan styret også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

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

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styret årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Behandle innkomne saker.
5. Vedta avsetning til vedlikeholdsfondet.
6. Driftsbudsjett

7. Valg av revisor
8. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
9. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
10. Eventuell godtgjørelse til styret
11. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig, men kun én – 1 – fullmakt pr. representant.

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til sted og til å uttale seg.

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

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

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

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

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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, 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.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- h) [Evt.: begrensninger i bruken av næringsseksjoner]

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

§ 14 **Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene rangeres som 1. og 2. varamedlem. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

§ 15 **Forretningsfører**

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten,

§ 16

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

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

§ 17

Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon.

§ 17

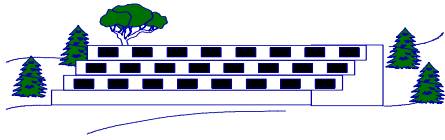
Tvister

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

§ 18

Vedtektsendring

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



Husordensregler for Hamangbakken Boligsameie

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og har til hensikt å formalisere kravene til oppførsel i vid forstand innen sameiet, og derved sette grenser for hva den enkelte kan tillate seg. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller ved oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Trappevask

Vask av oppgang og trapper gjøres en gang pr uke av innleid rengjøringsbyrå. For at rengjøringsbyrået skal kunne gjøre en god jobb er det viktig at private gjenstander blir fjernet fra oppgang og trapper. Bortsett fra barnevogner og trehjulssykler som er i bruk, skal andre gjenstander ikke henges i trappeoppgangen.

Søppel og Papirinnsamling

Hamangbakken Sameie har innført kildesortering av avfall. Hver beboer har ansvar for at avfall blir sortert i henhold til avtale med Bærum kommune. Sameiet har egne beholdere for restavfall, matavfall og papp/papir.

Glass og metall kan leveres på Hamanglias avfallsanlegg. (Beholder merket Bærum kommune.)

Annet stort avfall som møbler, bygningsrester etc. må beboerne selv besørge fjernet.

Det er ikke lov å sette søppel utenfor egen dør, eller på terrasse/balkong. De små veggspøppelkassene må ikke brukes til restavfall pga. bla. rottefare

Lek

Fotballsparking er ikke tillatt på gangvei foran blokkene eller mot utebodene. Lek på utebodenes tak er ikke tillatt.

Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene benyttes av barn i den aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Foreldre er selv ansvarlig for barna når de oppholder seg på lekeplassen.

Terrasse/balkong

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.

Lufting av sengetøy etc. på balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene. Sameiet har ett stativ for teppebanking ved blokk 3. Tepperisting / banking fra terrasse og balkong er av nabohensyn ikke tillatt.

Det er heller ikke tillatt med fuglemating fra terrasser og verandaer pga. rottefare.

Beboer plikter å holde øverste terrassebord på rekkverk ut mot gangveien rent for mose og fugleskitt.

t oppfordres at den enkelte tar hensyn ifht å redusere røyking på terrasser og balkonger. I tidsperioden mellom 22.00 og 08.00 skal røyking på terrasse/ balkonger ikke forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at spyling av terrassegulv er forbudt. Det er ikke membran inn mot veggene og større mengder vannsøl vil renne ned langs veggene i leilighetene under. Det samme forbudet gjelder bruk av plaskebasseng på terrasser.

Bruk av boligen

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Ytterdører skal alltid være låst.

Høy lyd fra bl.a. musikkanlegg, radio eller TV må ikke forekomme i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl.07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Ved helt spesielle anledninger kan bestemmelsen fravikes, men da bør de nærliggende leiligheter varsles på forhånd.

Boring, hamring og annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00.

Lørdag kveld etter kl. 18.00 og søndager,-helligdager og høytidsdager skal støyende arbeid ikke forekomme.

Ved større oppussingsprosjekter skal de nærmeste leiligheter varsles på forhånd.

Varigheten på arbeidet må også varsles. Varslingene må skje skriftlig i hver oppgang.

Kun bruke autoriserte håndverkere.

Ved større prosjekter/endrede planløsninger skal man søke styret på forhånd.

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameiet er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Parkering/kjøring

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barn skal ikke oppholde seg i garasjene under blokk 1, 2 og 3. Alle beboere som har bil bør benytte anvist plass i garasje til parkering.

Dette gjelder også korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta gjesteparkeringsplasser under blokk 1. Det henstilles til alle beboere om å gjøre sine gjester / besøkende oppmerksomme på at besøkende skal parkere i gjestegarasjen.

Beboer/bileier sørger for å holde orden på og rundt garasjeplassene. Det er kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til bilen.

Lagring av fritidsbåter, brennbare gjenstander/væsker i garasjeanlegget er forbudt i henhold til brannvesenets bestemmelser.

Uregistrerte biler kan settes på beboerens egen garasjeplass, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassen.

Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjen.

I henhold til ny eierseksjonslov er alle sameier pliktig å ha handicap-parkering Dette må respekteres.

Parkering på kjøreveien foran inngangene er kun tillatt for av- og påstigning, samt av- og pålessing. Unødig parkering på kjøreveien tillates ikke, da dette er til hinder for offentlig transport og utrykningskjøretøy. Ved kjøring på gangveien skal hastigheten holdes på gangfartnivå. Bommene skal alltid holdes lukket.

Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at husdyreiere forplikter seg til nedenfor nevnte regler for husdyrhold:

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

Grøntanlegg

Beboerne i 1.etasje har begrenset bruksrett til grøntarealet på inngangssiden, som er begrenset av leilighetens utstrekning og gjerdet mot gangveien. Den begrensede bruksretten gir beboerne i 1.etasje disposisjonsrett til dette arealet, samt ansvar for vedlikehold og beplantning av grøntanlegget.

Bruk allerede eksisterende adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Plener skal ikke brukes til lek eller unødig ferdsel den første tiden etter snøsmelting.

Felling og beskjæring av trær og busker må bare finne sted etter at styret har gitt sitt samtykke.

Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er mislighold av sameierens 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.

Endring av reglene

Det er bare sameiermøte som kan vedta endring av husordensreglene. Husordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall. Sist vedtatt på sameiermøte 27.04.2023..

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

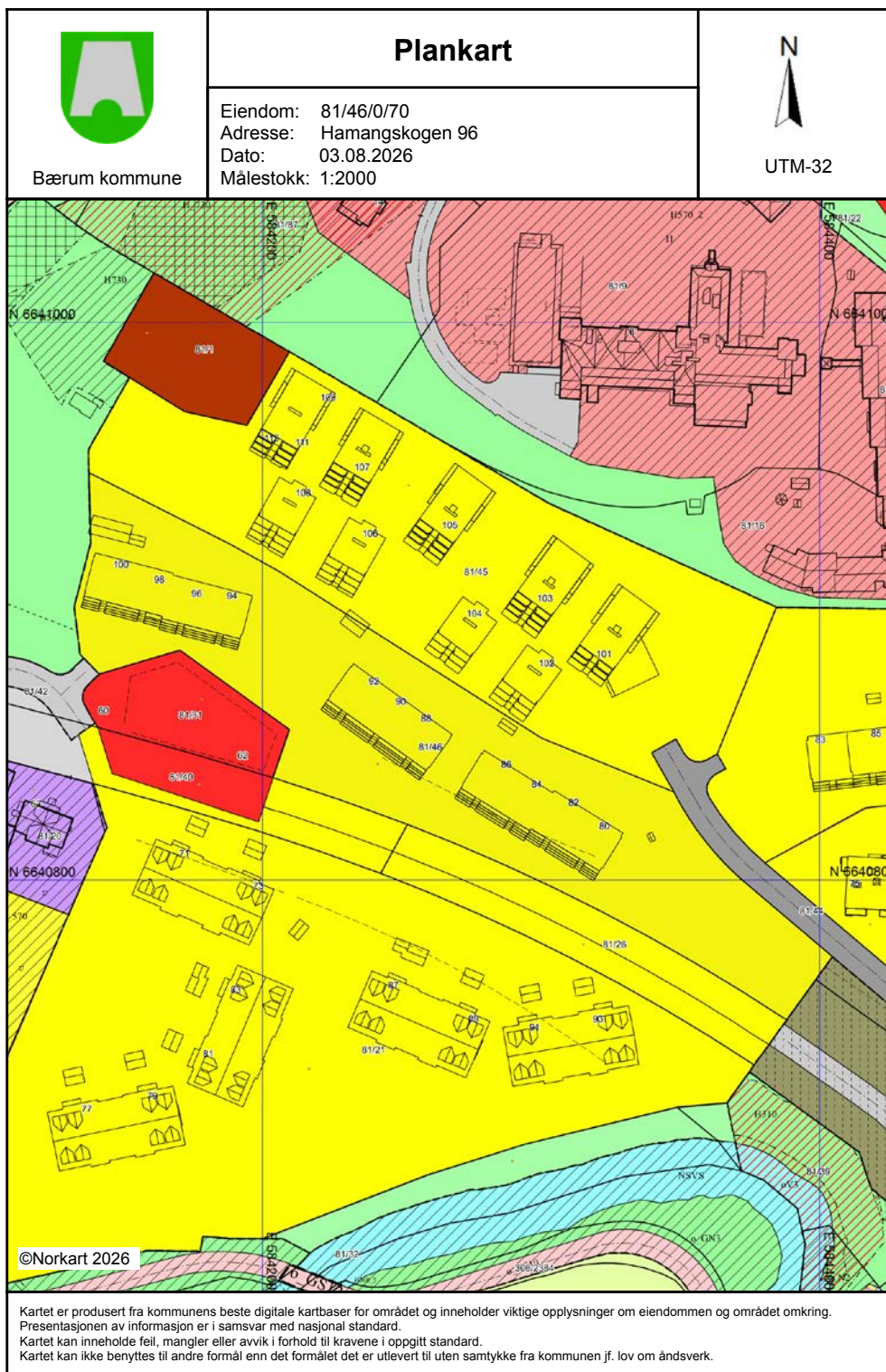
1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**



Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Park
	Turveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, blokker
	Institusjon
	Kontor
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Kombinert bolig, forretning og kontor
	Kombinert bolig og tjenesteyting
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 25)	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Naturområde
	Friområde
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense eksisterende
Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift kotehøyde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	70
Adresse	Hamangskogen 96, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&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/25000/7418655.pdf		
Delarealer	Delareal	3 523 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510	
	Delareal	14 300 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
-----------	---

Navn	HAMANG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer	Delareal 14 300 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B2-B3



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	70
Adresse	Hamangskogen 96, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Sjefsing. Kaare Berntsen
Postboks 100 - Vinderen

0374 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 495-82

Adresse HAMANG, FELT 82

Gnr: 81/82

Bnr: 1/1

Tomt nr: 13

Ferdigbesiktigelse avholdt: 31. juli 1984

Arbeidets art: BOLIGBLOKK

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Anmelder: A/S Selvaagbygg

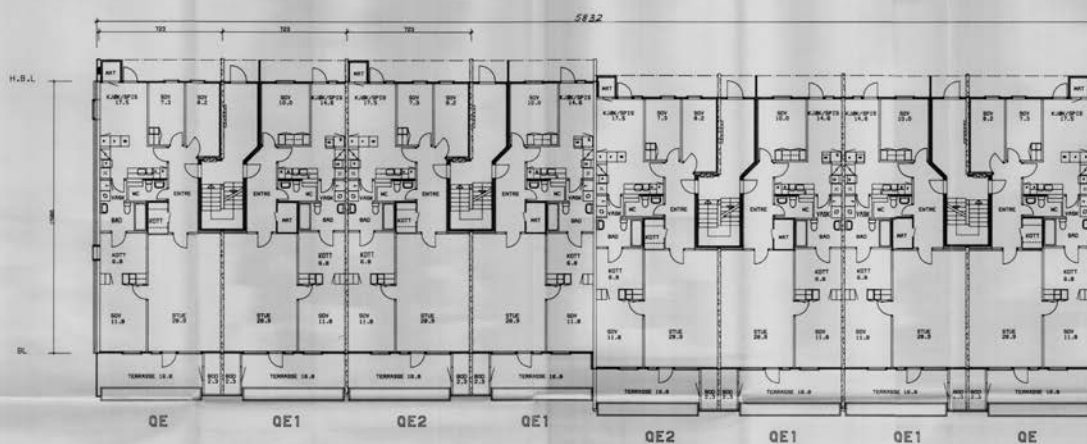
Ansvarshavende: Sjefsing. Kaare Berntsen

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

Sandvika, 1.8.1984
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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



BAKKESTAD
1/1/62
1/1/62

BAKKESTAD
1/1/62
1/1/62



SELVAAG-BYGG

TIL BOK FOR AUTOMATISK
AFH 2A

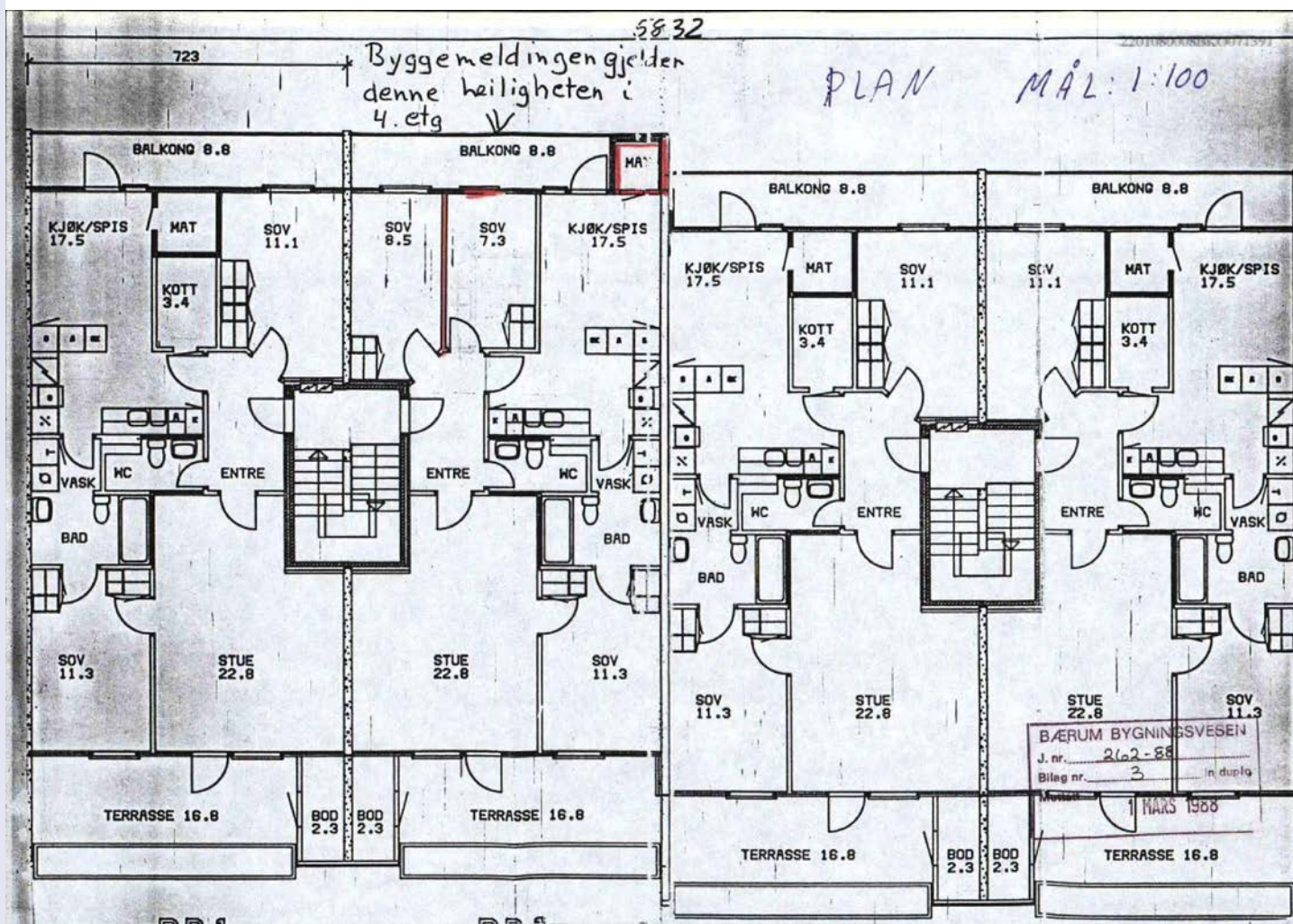
HANANG

B2 **BERUM**

PLAN 1. ETASJE

BLOKK 13 **2-SP**

195-40 **E.B.**



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Bindende bud på eiendommen

Hamangskogen 96, 1338 SANDVIKA

Gnr 81, bnr 46, snr 70, i Hamangbakken Boligsameie med orgnr.: 989768018 i Bærum kommune.

Oppdragsnr. 6015260046

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Anders Bonesmo
avdelingsleder

Telefon: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet