

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 02.10.25 Side 1 av 2

Hamangbakken Boligsameie	Vår ref.:	51/68
HAMANGSKOGEN 96	Type:	Sameie
1338 SANDVIKA	Eiere:	Kagge Eiendom AS
Organisasjonsnr: 989 768 018	Seksjonsnr:	68

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 105

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 095
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	892
	AVDRAG LÅN	118

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 417	Gjeld siste årsoppg.: 142 494
Klient ajourf. lån:	11 744 956,30	Klient gj. s. årsoppg.: 11 833 851

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660160288, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 339

Saldo per 02.10.2025: 11 744 956

Andel av saldo: 141 418

Første termin/første avdrag: 29.02.2024 (siste termin 31.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	142 494	Andre inntekter:	3 960
Annen formue:	36 763	Utgifter:	9 149	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/46 - seksjon:68

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 02.10.25 Side 2 av 2

Hamangbakken Boligsameie

Vår ref.: 51/68

HAMANGSKOGEN 96

Type: Sameie

1338 SANDVIKA

Eiere: Kagge Eiendom AS

Organisasjonsnr: 989 768 018

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441877

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

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 el.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 en 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 en 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. esl. § 25 første

ledd.

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

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, varmtvannsbereder 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 hovedledningsnett. 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/byggteknisk 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 godkjennelse 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 (prosentst) 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 seksjonseierens 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. Godkjennelse 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 seksjonseierens 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

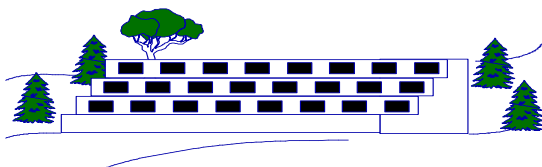
Tvister

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 trehjuls sykler 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.

Det oppfordres til at den enkelte tar hensyn ifht. å redusere røyking på terrasser og spesielt i tidsperioden mellom kl 22.00 og 08.00.

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 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.

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 grønntanlegget.

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.

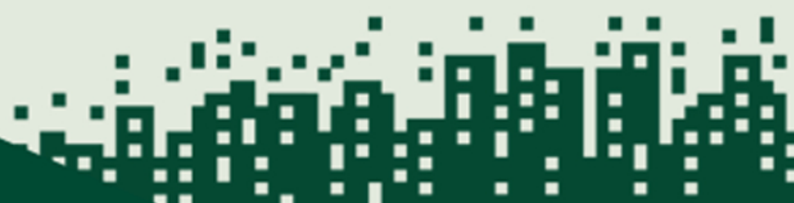
Endring av reglene

Det er bare sameiermøte som kan vedta endring av husordensreglene. Husordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall. Sist vedtatt på sameiermøte 27.04.2023..

Hamangbakken Boligsameie

The logo consists of a dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A stylized city skyline composed of white and dark green rectangular blocks of varying heights, set against a dark green background.

Ordinært årsmøte | 2025

A stylized city skyline composed of white and light green rectangular blocks of varying heights, set against a light green background.

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 09.04.2025 kl. 17:00

Sted: Kunnskapssenteret Sandvika, Otto Sverdrups plass 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Møteleder: Tom Erik Sundsbø.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Advokat Karianne Warp fra ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 170.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Sak 1 Endring av VEDTEKTENE

Styret legger frem forslag til små endringer av vedtektene. Endringene består av følgende:

Paragraf 6: Presisering mht varmepumpe i boenhet pga konsekvens for endring i fasade:

Det kan ikke installeres varmepumper.

Paragraf 12 vedr årsmøte:

Nye punkt 4 og 5:

4. Behandle innkomne saker.

5. Vedta avsetning til vedlikeholdsfondet.

Nummerering av etterfølgende saker er også oppdatert.

Feilnummerering av de siste paragrafene er endret.

Forslag til vedtak: Forslag til fremlagte endringer av vedtekter vedtas.

5.2 Sak 2 Endring av HUSORDENSREGLENE

Det er foretatt en presisering av de eksisterende husordensreglene. Endringene er merket i forslaget.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av husordensregler vedtas.

5.3 Sak 3 UTSKIFTING AV VINDUER/DØRER

Sifte av vinduer/dører og etterisolering med ny kledning, ble behandlet og godkjent på det ekstraordinært årsmøte 15. juni 2023 med en estimert kostnad på kr. 10.800.000,- og med forbehold om indeksregulering.

Siden tilbudene fra 2023 ikke er gyldige, ble tilbyderne bedt om å revidere sin tilbud til dagens forhold. Resultatet av dette er at den rimeligste tilbyder nå har en pris på kr 9.950.000 inkl.mva. Tilbyder: Palmgren AS.

Gjennomføringstid: 50 dager.

Arbeidet gjennomføres sommer inneværende år.

Vi viser til vedlagte innstilling som er utarbeidet av ABBL.

Pga at kostnaden er innenfor tidligere vedtak, er det i prinsippet ikke behov for et nytt vedtak for å igangsette arbeidene.

Det er også gitt en opsjonspris for skyvedør på terrasseseide. Dette betyr en merkostnad på ca kr 12.000. Det vil være hensiktsmessig at de som ønsker dette

betaler denne kostnaden.

Mulig installasjon av varmepumpe:

Høsten 2024 engasjerte vi et firma for å foreta en energianalyse med formål å vurdere energiltak som ga grunnlag for å søke Enova om støttemidler. Det kreves en minimum energibesparelse på 20 % etter gjennomføring av tiltak for å kunne få tildelt finansiell støtte.

Energianalysen, utarbeidet av Energima Analyse AS, anbefaler montasje av vann/vann varmepumpe for forvarming av varmt tappevann i berederrommet. Dette vil medføre at vi skal bli berettiget for støtte fra Enova. Aktuell støttebeløp vil kunne dekke kostnaden med å installere varmepumpen. Vi vil ved idriftsettelse kunne redusere de årlige kostnadene til oppvarming av tappevann med anslagsvis kr 200.000.

Investeringskostnad stipulert til kr 1.700.000.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir fullmakt til styret for å arbeide videre med å utarbeide søknad til Enova om støtte til tiltak for vindusutskifting, tilleggsisolering og etablering av vann/vann varmepumpe. Dersom innvilget støtte tilsvarer investeringer for varmepumpe, iverksetter styret nødvendige tiltak for å gjennomføre installasjonen inneværende år.

Styret søker å finne en løsning for at de som ønsker å innfri sin andel av felleskostnadene, kan gjøre dette.

5.4 Sak 4 PARKERINGSKJELLER Endring av løsning Blokk 1

Saken er beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av parkeringsløsning vedtas.

6. Saker fra beboere

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Erik Sundsbø
Styremedlem, Else Karine Stangeland
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord
Styremedlem, Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem, Haakon Reed-Larsen
Varamedlem, Marianne Thorvaldsen
Varamedlem, Ragnhild Mihle

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak:

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, Jorunn Elisabeth Hansen, Hamangskogen 96
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord, Hamangskogen 80
Styremedlem, Haakon Reed-Larsen, Hamangskogen 82
Varamedlem, Ragnhild Mihle, Hamangskogen 98
Varamedlem, Marianne Thorvaldsen, HAMANGSKOGEN 92

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 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling eller andre meglerselskap.

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr -11.519.693. Dette ca 700.000 høyere enn budsjett og skyldes definerte tilleggsarbeider vedr betongrehabiliteringen.

Sameiets egenkapital var ved årets start på kr 2.736.823, mens det ved årets slutt var på kr -8.782.869.

Restgjeld ved årets slutt: kr 11.833.852.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det er gjennomført 12 styremøter i kalenderåret 2024 og 153 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.

Følgende saker er behandlet gjennom flere styremøter:

- Betongrehabilitering.
- Utsifting av vinduer/dører.
- Vannskader i boenheter.
- Oppgangskontakter.
- Beboerveileder.
- Sommerfest og 40 års jubileum.
- Parkeringskjeller, beboerparkering og gjesteparkering.
- Samarbeid med andre sameier rundt Hamang.
- Innspill fra beboere.
- Dugnad.
- Vedlikeholdsrapport fra ABBL.

Representasjoner:

- Generalforsamling ABBL : Styreleder Tom Erik Sundsbø.
- ABBL sitt styreseminar 25.-27.okt: Haakon Reed Larsen og Tom Erik Sundsbø.

Medlemsskap:

- ABBL
- Sandvika Vel

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

Betongrehabilitering.

Året 2024 vil nok bli husket som annerledes-året. Alle boenheter ble innkledd med presenning i kortere eller lengere perioder. 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. I perioden ble det gjennomført byggemøter hver tredje uke, der styret var representert. ABBL v/Lasse ble engasjert som byggherrens representant og hadde en aktiv og administrativ avklarende rolle gjennom prosjektet. Alle beslutninger ble tatt av styret, på

bakgrunn av at vi hadde engasjert en tredje-parts fagperson som rådgiver og med kontrollfunksjon, dvs en kvalitetssikrer. Gjennom prosjektet har dette vist seg å være en god investering.

Utskifting av vinduer/dører.

Det har i den siste delen av perioden vært arbeidet med å forberede gjennomføringen av dette store prosjektet. For å vurdere muligheten av å søke om finansieringsstøtte fra Enova, ble det engasjert en energirådgiver for å foreta en analyse og utarbeide en rapport som grunnlag for en søknad. Dette behandles i 2025.

Vannskader i boenheter.

Det er flere pågående vannskadesaker i sameiet. Det er svært viktig at alle eiere av boenheterne er bevisst på ansvaret med å benytte godkjent fagpersonell for å utføre arbeid på installasjoner i boenheter. 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.

Oppgangskontakter.

For å styrke dialogen og kontakten mellom beboere og styret, har vi etablert 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.

Bruk av ABBL-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 i 2025.

Beboerveileder.

Det vil være mange spørsmål om praktiske eller generelle forhold som vil kunne dukke opp i hverdagen. Det har i perioden vært fokus på å tilrettelegge hensiktsmessig informasjon på en lett tilgjengelig måte. Resultatet av dette arbeidet vil bli tilgjengeliggjort i 2025.

Sommerfest.

Lørdag 29.juni ble det arrangert sommerfest og sameiets 40-års jubileum ble markert.

Sameiet ble stiftet 23.februar 1984.

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: **Morten Arentz Schjetlein**.

Utmerkelsen bestod av en diplom og en flaske champagne.

Vi håper å kunne etablere en årlig tradisjon med å gjennomføre sommerfest i sameiet.

Parkeringskjeller, beboerparkering og gjesteparkering.

Det er et gjentakende problem at plassene for gjesteparkering benyttes av våre egne beboere. Alle boenheter har tildelt en definert biloppstillingsplass i garasjen. Denne skal benyttes. Det er flere som har mer enn en bil og som ikke har leid en annen beboers plass. Videre er innkjøring til burene i blokk 1 svært trange og uhensiktsmessige. Samtidig har vi mange plasser til disposisjon for gjester. Dette gjør det «lettvin» å benytte gjesteparkeringen. Det er vurdert alternative løsninger på denne utfordringen. Dette legges

frem som egen sak på årsmøtet.

Samarbeid med andre sameier rundt Hamang.

Det er mange sameier i vårt geografiske område. I perioden har vårt styre tatt initiativ til et felles orienteringsmøte der to representanter fra de øvrige sameiene ble invitert. 1.oktober gjennomførte vi dette møte, der 5 sameier var representert. Det var enighet om at det var behov for denne felles arenaen der vi kan samarbeide om felles problemstillinger. Dette behandles prinsipielt i alle berørte styrene, slik at vi formaliserer samarbeidet. Det vil bli gjennomført halvårlige møter i dette forumet.

Innspill fra beboere.

Det har i perioden kommet flere forslag fra beboere. Dette berører stort sett våre fellesarealer:

- Forskjønning av grøntareal mellom blokk 1 og 2.
- Endring av adkomstløsning til/fra garasjer mellom blokk 1 og 2.
- Endring av trappeløsning ved vestre inngang til parkeringskjeller blokk 3. Planlegging av dette ble igangsatt høsten 2024 med gjennomføring i 2025.

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.

Vedlikeholdsrapport fra ABBL.

Representant fra ABBL gjennomførte en tilstandsvurdering og utarbeidet en vedlikeholdsrapport høsten 24. Det er i rapporten anbefalt tiltak som vi setter inn i vår vedlikeholdsplan for de kommende årene.

Øvrige forhold gjennom 2024:

Invasjon av insekter/møll på trær i grøntareal:

Mange ble forbauset da de oppdaget en invasjon av våre trær på grøntarealet nedenfor lekeplassen mellom blokk 2/3. Dette viste seg å være insekter som ikke medfører skade på trærne og er et fenomen som kan oppstå hvert femte år.

Vann"lekkasje" i berederrom:

I pinsen ble det avdekket noe som kunne forveksles med vannlekkasje rundt berederrommer i garasje under blokk 2. Det ble ikke funnet noen lekkasje, men vann"sølet" skyldtes sannsynligvis kondens fra en uisolert provisorisk kaldtvannsledning gjennom berederrommet. Ledningen forskynte arbeidene med betongrehabilitering. Selv om denne ledningen nå er demontert etter ferdigstillingen av betongrehabiliteringen, har vi hatt et tilfelle der det er observert vannsøl i berederrom uten at kilden til dette har blitt konstatert. Vi vil overvåke dette nærmere i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Betongrehabilitering gjennomført.

Det ble forøvrig innkjøpt:

- stor kullgrill til bruk ved fellesaktiviteter i sameiet,

- ny høytrykkspyler,

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Utskifting av vinduer og dører.

I tilknytning til dette er det planlagt installasjon av varmepumpe for tappevann i berederrom. Dette gjennomføres som et tiltak for at vi sammen med vindusutskifting kan søke om støtte midler til Enova. Det er tiltenkt at støtte tilsvarer investeringer til varmepumpe. Dette vil redusere sameiets kostnader til elektrisitet for oppvarming av varmt tappevann.

Kommende 5-års periode

Følgende tiltak må vurderes:

Betongrehabilitering av parkeringskjeller.

Vedlikehold/utskifting av takteking.

Styret i Hamangbakken Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hamangbakken Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 087 520	3 989 298	5 887 520	5 087 500
Annen driftsinntekt	2	66 255	78 506	71 080	68 380
Sum inntekter		5 153 775	4 067 804	5 958 600	5 155 880
Kostnader					
Lønnskostnad	3	257 470	256 270	263 000	264 000
Kostnad lokaler	4	1 715 170	1 713 083	1 835 000	1 819 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	98 502	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	266 619	210 876	537 500	150 000
Periodisk vedlikehold	7	12 091 874	0	12 000 000	0
Annen driftskostnad	8	1 812 823	1 203 878	1 534 100	1 241 300
Sum kostnader		16 242 458	3 384 107	16 169 600	3 474 300
Resultat før finansielle poster		-11 088 683	683 697	-10 211 000	1 681 580
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	328 830	65 738	205 000	195 000
Finanskostnad	10	759 839	0	800 000	889 426
Sum finansielle poster		-431 010	65 738	-595 000	-694 426
Årsresultat		-11 519 693	749 435	-10 806 000	987 154

Balanse Hamangbakken Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		10 210	5 039
Andre fordringer	11	355 856	334 052
Sum fordringer		366 066	339 091
Bankinnskudd, kasse o.l	12	6 184 147	2 505 114
Sum omløpsmidler		6 550 213	2 844 204
Sum eiendeler		6 550 513	2 844 504

Balanse Hamangbakken Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-8 782 869	2 736 823
Sum egenkapital		-8 782 869	2 736 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	11 833 852	0
Sum langsiktig gjeld		11 833 852	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 662 130	50 818
Forskudd innbetalinger		55 166	46 793
Annen kortsiktig gjeld	16	782 235	10 070
Sum kortsiktig gjeld		3 499 531	107 681
Sum gjeld		15 333 382	107 681
Sum egenkapital og gjeld		6 550 513	2 844 504

Hamangbakken Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Tom Erik Sundsbø
Styreleder

Trine-Lise Reinford
Styremedlem

Haakon Reed-Larsen
Styremedlem

Else Karine Stangeland
Styremedlem

Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 fortløpene 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 087 520	3 189 298	5 087 520	4 081 000
Innbetaling vedlikeholdsfond	0	800 000	800 000	0
Avdrag ordinære lån	0	0	0	117 500
Renter ordinære lån	0	0	0	889 000
Sum	5 087 520	3 989 298	5 887 520	5 087 500

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	1 200	9 600	0	0
Strøm el-bil	51 675	52 826	55 000	55 000
Utleie bod	6 480	6 480	6 480	6 480
Bidrag til dugnad	6 900	9 600	9 600	6 900
Sum	66 255	78 506	71 080	68 380

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	47 770	47 770	54 000	56 000
Påløpte feriepengar	5 544	6 831	7 000	6 000
Påløpte feriepengar	1 287	0	0	0
Delvis fri bolig	1 200	0	0	0
Styrehonorar	170 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	30 706	30 706	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	963	963	1 000	1 000
Sum	257 470	256 270	263 000	264 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018: 1.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 039 877	999 288	1 003 000	1 100 000
Vaktmestertjenester	109 688	142 400	150 000	151 000
Lys, varme, energi	405 748	418 123	468 000	420 000
Renhold	85 425	66 375	70 000	88 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	47 261	29 095	64 000	30 000
Sommer- og vinterkostnader	27 171	57 801	80 000	30 000
Sum	1 715 170	1 713 083	1 835 000	1 819 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	98 502	0	0	0
Sum	98 502	0	0	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	221 397	147 746	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 306	49 425	37 500	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 675	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	12 946	500 000	0
Forsikringsskadesaker	29 241	759	0	0
Sum	266 619	210 876	537 500	150 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	12 091 874	0	12 000 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	172 931	165 040	170 000	180 000
Honorar for juridisk bistand	37 800	0	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	580 025	125 625	300 000	100 000
Kontorrekvisita	2 472	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	20 000	0
Elektronisk kommunikasjon	1 488	1 931	1 800	1 500
Porto og andre framsendelseskostnader	3 516	6 305	10 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	646 259	512 331	650 000	565 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 411	0	15 000	2 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	8 800	8 800	8 800	8 800
Gave, ikke fradragsberettiget	643	1 000	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	317 813	362 952	320 000	353 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 955	13 427	20 000	0
Øredifferanser	16	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 782	5 797	6 000	8 500
Kostnader for bomiljøtiltak	9 412	170	10 000	10 000
Sum	1 812 823	1 203 878	1 534 100	1 241 300

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 143	1 152	0	0
Renter plasseringskonto	327 686	29 298	10 000	0
Finansinntekt	0	35 288	195 000	195 000
Sum	328 830	65 738	205 000	195 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	759 839	0	800 000	889 426
Sum	759 839	0	800 000	889 426

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	150	50
Periodisering kostnader	353 148	225 229
Erstatningsmessige skader	2 558	108 773
Sum	355 856	334 052
Kortsiktige fordringer		

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	115 552	763 359
Sparekonto Boligbanken	6 067 650	1 740 810
Skattetrekkskonto	945	945
Sum	6 184 147	2 505 114

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 736 823	1 987 389
Fra årets resultat	-11 519 693	749 435
Sum annen egenkapital	-8 782 869	2 736 823
Sum egenkapital	-8 782 869	2 736 823

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	11 833 852	0
Sum	11 833 852	0

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660160288
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.55 %
Beregnet innfridd:	29.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	166 148
Opptak i perioden:	12 000 000
Lånesaldo 31.12:	11 833 852
Saldo 5 år frem i tid:	11 143 717

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660160288	4	147 858	591 432
	8	142 488	1 139 904
	7	140 917	986 419
	4	139 476	557 904
	14	136 464	1 910 496
	15	134 368	2 015 520
	22	131 880	2 901 360
	4	128 213	512 852
	10	121 796	1 217 960

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	945	945
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 328	1 328
Påløpt arbeidsgiveravgift	963	963
Påløpte feriepenger	396	396
Påløpte feriepenger	6 438	6 438
Påløpte renter	2 426	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	0
Avsetning	765 751	0
Utleggskonto	3 888	0
Sum	782 235	10 070

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 736 523	1 987 089
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-11 519 693	749 435
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-166 148	0
Opptak lån	12 000 000	0

Note 17 - Disponible midler

Årets endring disponible midler	314 159	749 435
Disponible midler UB	3 050 682	2 736 523

Resultat og balanse med noter for Hamangbakken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangbakken Boligsameie

Styreleder	Tom Erik Sundsbø (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Haakon Reed-Larsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jorunn Elisabeth Hansen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Trine-Lise Reinfjord (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Else Karine Stangeland (sign.)	31.03.2025

Til årsmøtet i Hamangbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hamangbakken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-31 15:36:14 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

FORSLAG 09.04.25

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 el.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 tomtanlegg 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. esl. § 25 første ledd.

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

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, varmtvannsbereder 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/byggteknisk 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 byggteknisk/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. **Det kan ikke installeres varmepumper.**

§ 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 felles-

arealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vakt-mestertjeneste. 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 felleskostnader.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket 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 seksjonseierens 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.

§ 18

Twister

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

§ 19

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.

Forslag til endring av HUSORDENSREGLER**Fremlagt på årsmøte 9.april 2025. Forslag fra STYRET.**

Endringene er markert på følgende måte:

Eksisterende tekst som endres er merket med *kursiv tekst*.

Ny tekst er merket med **fet kursiv tekst**.

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. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv eller ved oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

1.Trappevask

Vask av oppganger 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 oppganger og trapper. Bortsett fra barnevogner og trehjulssykler som er i bruk av sameiets beboere, skal andre gjenstander ikke henges i trappeoppgangen.

2.Søppel og Papirinnsamling

Erstattes med: *Avfall*

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.*

Erstattes med: Sameiet har egne beholdere for restavfall, matavfall, plast og papp/papir.

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

Erstattes med:***Glass og metall er plassert i egen trillbar container ute ved nr. 86. I vinterhalvåret er container plassert i utebod ved nr. 86. Dersom container er full, skal glass/metall***

oppbevares i boenheten inntil kontainer er tømt. Avfall skal ikke henses ved kontainer.

Annet 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 veggsøppelkassene må ikke brukes til restavfall pga. bla. rottefare.

3.Lek

Fotballsparking er ikke tillatt på gangvei foran blokkene eller 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.

4.Terrasse/balkong

Ny tekst:

Etter betongrehabilitering 2024 er det utarbeidet en veiledning for bruk og vedlikehold av terrasse- og balkonggulv. Enhetseier er ansvarlig for at denne følges.

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 et stativ for teppebanking ved nr. 100. Tepperisting/banking fra terrasse og balkong er av nabohensyn ikke tillatt.

Det er heller ikke tillatt med fuglemating fra terrasser eller verandaer pga. rottefare.

Erstattes med:

Det er heller ikke tillatt med fuglemating fra terrasser eller balkonger pga. rottefare.

Beboer plikter å holde øverste *terrassebord* på rekkverk ut mot gangveien rent for mose og fugleskitt.

Erstattes med:

Beboer plikter å holde øverste balkongbord på rekkverk ut mot gangveien rent for mose og fugleskitt.

Det oppfordres til at den enkelte tar hensyn ifht. å redusere røyking på terrasser spesielt i tidsperioden mellom 22.00 og 08.00.

Erstattes med:

Det oppfordres til 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 terrassegolv er forbudt. Det er ikke membran inn mot veggene og større mengder vannsøl vil renne ned langs veggene i leiligheten under. Det samme forbudet gjelder bruk av plaskebasseng på terrasser.

5. Bruk av boligen

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Ytterdører skal alltid være låst.

Høy lyd fra musikkanlegg, radio eller TV må ikke forekomme i tidsrommet mellom kl 23:00 og 07:00 på en slik måte at naboene forstyrres. Ved helt spesielle anledninger kan bestemmelsen fravikes, men da *bør* de nærliggende leilighetene varsles på forhånd.

Erstattes med:

Ved helt spesielle anledninger kan bestemmelsen fravikes, men da skal de nærliggende leilighetene 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 autoriserte håndverkere. Ved større prosjekter/endrede planløsninger skal man søke styret på forhånd.*

Erstattes med:

Kun autoriserte håndverkere skal benyttes ved arbeider i boenhetene. Ved større prosjekter og/eller 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.

Erstattes med:

Enhetsseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Ny tekst:

Ved fravær fra boenhet over 3 dager henstilles det til at hovedstoppekran til leilighet stenges.

6.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 beboere 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 til å **etablere** handicap-parkering. *Dette må respekteres.*

Erstattes med:

Plasser avsatt til dette formål 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.

7.Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at husdyreiere forplikter seg til nedenfor nevnte husregler 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.

8.Grøntanlegg

Beboere 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 grønntanlegget.

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.

9.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 mislighold er vesentlig, seksjonseier må dessuten ha blitt advart før så kan skje.

Innstilling - oppdaterte tilbud, utskifting vinduer og dører i Hamangbakken Boligsameie.

Tilbudssummene gjelder for toppsving vinduer med 3-lags glass(u-verdi 1.0)

Alle tall inkl. mva.

21. 03. 2025.

Palmgren AS.

Se pristilbud for mer info om utførelse og produkter.

Tilbudssum nye vinduer og dører. **Kr. 5 820 889,-**

Opsjonspris 1.

Nye vinduer og dører + etterisolering 5 cm og ny kledning. **Kr. 9 949 997,-**

Opsjonspris 2.

Merkostnad skyvedører istedenfor terrassedør og stort fastfeltvindu. Pris pr. stk. Ca. Kr. 12 200,-

Skyvedør erstatter terrassedør og stort fastfelt vindu. Skyvedører er priset med mål: 235x209 cm. Pris endres ved ønske om større skyvedører.

Tilleggskostnader som kan komme til utførelse.

Miljøgifter som klorparafiner, ftalater og pcb er ikke inkludert i tilbudet.

Palmgren oppgir en enhetspris pr. rute for klorparafin/ftalater kr. 201,60,-eks. mva.

(Kommer til utførelse når vinduer/dører er produsert i perioden fra 1976 til d.d.)

Pris for montering av manglende losholter er ikke nevnt i tilbudet.

Vindu Entreprenøren AS.

Se pristilbud for mer info om utførelse og produkter.

Tilbudssum nye vinduer og dører. **Kr. 6 477 248,-**

Opsjonspris 1.

Nye vinduer og dører + etterisolering 5 cm og ny kledning. **Kr. 12 295 073,-**

Opsjonspris 2.

Merkostnad skyvedører istedenfor terrassedør og stort fastfeltvindu. Pris pr. stk. Ca. Kr. 15 900,-

Skyvedør erstatter terrassedør og stort fastfelt vindu. Skyvedører er priset med mål: 235x209 cm. Pris endres ved ønske om større skyvedører.

Tilleggskostnader som kan komme til utførelse.

Miljøgifter som klorparafiner, ftalater og pcb er ikke inkludert i tilbudet.

De opplyser ingen pris på dette, men informerer om at rutene vil bli testet og en ekstra deponeringskostnad må påregnes.

Losholter over og under vinduer er ikke inkludert.

Hvis dette mangler så oppgir de en pris pr. vindu på kr. 490,- eks. mva.

Takst og Vindu AS.

Se pristilbud for mer info om utførelse og produkter.

Tilbudssum nye vinduer og dører.

Kr. 6 797 349,-

Opsjonspris 1.

Nye vinduer og dører + etterisolering 5 cm og ny kledning.

Kr. 12 493 674,-

Opsjonspris 2.

Merkostnad skyvedører istedenfor terrassedør og stort fastfeltvindu. Pris pr. stk. Ca. Kr. 14 600,-

Skyvedør erstatter terrassedør og stort fastfelt vindu. Skyvedører er priset med mål: 235x209 cm. Pris endres ved ønske om større skyvedører.

Tilleggskostnader som kan komme til utførelse.

Miljøgifter som klorparafiner og ftalater er ikke inkludert i tilbudet.

Hvis det kommer til utførelse så vil det medføre en kostnad på kr. 121 590,-eks. mva.

Losholter over og under vinduer er ikke inkludert.

Hvis dette mangler så oppgir de en pris på kr. 19,-eks. mva. pr. lm.

Se vedlagte sammenstilling og tilbud hvor de ulike opsjonsprisene er beskrevet.

Konklusjon.

Palmgren AS er den klart rimeligste tilbyderer ved sammenligning av de innkomne tilbudene.

Både Palmgren og Vindu entreprenøren har ved flere anledninger gjennomført prosjekter for boligselskaper som er tilknyttet ABBL. ABBL har stort sett vært fornøyd med kvaliteten på arbeidene de har utført, men det er også mindre ting som de kan forbedre seg på.

Takst og Vindu har ved flere anledninger vært med tilbudsrunder, men de har som oftest vært noe dyrere enn konkurrentene sine. ABBL har ingen erfaring med dem på gjennomføring av prosjekter men de har et godt rykte på seg for god kvalitet på sine arbeider. De viser også til gode referanser fra prosjekter de har utført hos andre boligselskaper.

Etter gjennomgang av tilbudene på vinduer og dører så anbefaler ABBL at Hamangbakken Boligsameie ved ABBL innkaller Palmgren AS for gjennomgåelse av deres tilbud og eventuelt kontraktsforhandlinger.

Ta gjerne kontakt med ABBL dersom det er eventuelle spørsmål til ovennevnte.

Med vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Prosjektavdelingen – Rehabilitering

Lasse Mørk Gundersen

Teknisk rådgiver

474 67 555 - lmg@abbl.no

FORSLAG FRA STYRET: Parkeringskjeller – ENDRET LØSNING BLOKK 1-2

Dagens løsning:

Blokk 2 og 3 inneholder parkeringsplasser til hver boenhet i sameiet, unntatt 7 boenheter. Disse 7 er plassert i blokk 1. Ved felles innkjøring til blokk 2 og 3 er det en port som medfører at parkeringsplassene ikke er tilgjengelig for andre enn beboerne som har tildelt disse plassene.

Blokk 1 består av totalt 46 parkeringsplasser og en snuplass. 7 parkeringsplasser er tildelt boenheter, de øvrige plassene er for gjesteparkering. Dette innebærer at det er 39 plasser tilgjengelig for gjester. Det er «bur» for de 7 beboerplassene, siden disse står i et åpent og alment tilgjengelig område. Arrangementet med burløsningen medfører at innkjøringen til burene er trangere enn de øvrige parkeringsplassene. Dette resulterer i at mange ikke benytter burene til daglig inn-/utkjøring, men benytter gjesteparkeringen. Det er flere husstander som har mer enn en bil. Disse benytter derfor også gjesteparkeringen.

I tillegg opplever vi at mange besøkende til andre nærliggende sameier benytter vår gjesteparkering, siden det alltid er ledige plasser hos oss. Vi registrerer også at besøkende til sykehuset benytter våre tilgjengelige parkeringsplasser.

Forslag til ny løsning

Forslaget er delt i to faser.

Fase 1 kan gjennomføres separat og selvstendig i sin helhet.

Fase 2 kan gjennomføres som en videreføring av fase 1.

FASE 1:

1. Burene fjernes. Merket BUR1-7 på skisse nedenfor.
2. Port ved inn-/utkjøring til blokk 2 fjernes.
3. Ny port monteres i blokk 1. Porten monteres i ny vegg som også vil inneholde en låsbar dør for adkomst utenom port. Veggene med ny port/dør deler beboerparkering og gjesteparkering.
4. 7 parkeringsplasser gjøres tilgjengelig som erstatning for plassene i burene.
5. 17 parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for leie for beboere som har behov for ekstra biloppstillingsplass. Disse er merket L1-L17.

FASE 2:

I tillegg til punkt 1-5 i fase 1, kan det etableres en «lukket» passasje mellom blokk 1 og blokk 2. Denne har til hensikt å sikre at det kun er beboere med nøkkel/brikke som har tilgang til beboerparkeringen.

Ved å etablere et fysisk skille inn til beboerparkeringen, vil vi opprettholde forsikringsselskapenes krav til sikret tilgang til parkeringsplass. Dette har konsekvens for forsikringspremien til kjøretøyene.

Den lukkede passasjen vil bestå av et trespile-gjerde med høyde på 3 m. Trespilene vil ha samme form og utsende som spilene på sydsiden av parkeringskjelleren. Se figur 2 for hvordan dette er tenkt anlagt.

Fase 2 vil dermed bestå av:

Punkt 1-5 beskrevet i fase 1.

6. Oppsetting av spilegjerde med stående spiler. Høyde 3 m. Det graves for søylefundamenter til oppsetting av spilegjerde. Det monteres låsbar dør i spilevegg opp mot adkomst fra gangvei mellom blokk 1 og 2.

ØKONOMISK KONSEKVENNS:

Det er innhentet pristilbud på arbeidene.

Fase 1: Kostnad: kr 460.000

Fase 2: Kostnad: kr 220.000 i tillegg til fase 1, dvs totalt kr 680.000.

Mulighet for inntekt til sameiet:

17 biloppstillingsplasser er tilgjengelig for utleie for beboere i sameiet.

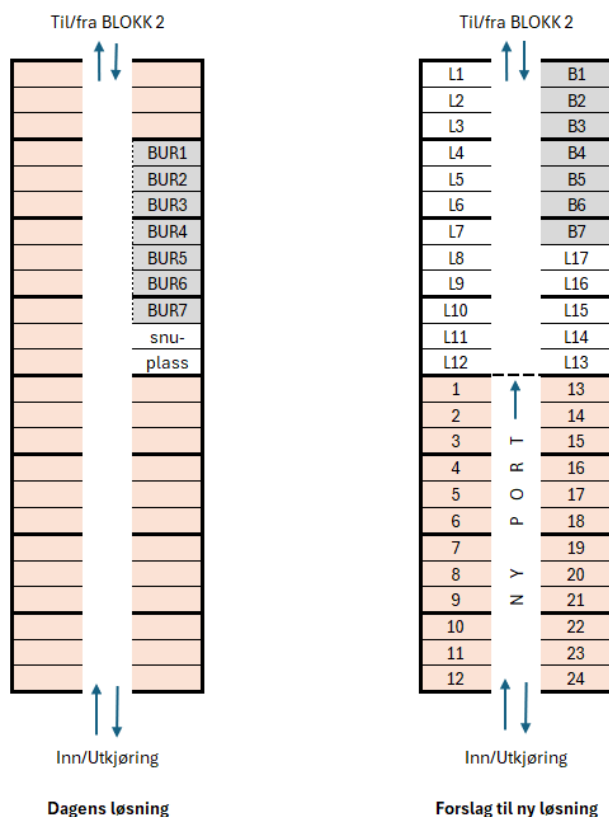
Med en månedlig leie på kr 400, vil dette gi en årlig inntekt på kr 81.600.

Dette medfører at tiltaket er tilbakebetalt etter ca 5,5 år. Deretter vil det gi en årlig positiv inntekt til sameiet.

Forslag til løsning FASE 1:

PARKERINGSGARASJE UNDER BLOKK 1:

Forslag: Endring av beboerparkering og gjesteparkering



BEBOERPARKERING:

Antall plasser disponibel for beboerLEIE	17
Leiepris	kr/mnd 400
Årlig inntekt	kr 81 600

Kostnad ved etablering:

Pristilbud: 680 000 kr

Tilbakebetalt etter 8,3 år

Redusert vedlikeholdsbehov på ny port!

GJESTEPARKERING:

24 plasser disponibel med ny løsning.

Etablere løsning der beboere legger inn info om nummerskilt på besøkende.

Uautorisert parkering risikerer gebyr.

FORKLARING:

BUR2	Gjesteparkering
B2	Burløsning i dag
B2	Beboerparkering
L5	Disponibel for leie av tilleggs plass

Forslag til løsning FASE 2:



Bildet viser området mellom blokk 1 og blokk 2.

Lilla markeringslinje viser plassering av utvendig skillevegg med stående spiler i høyde 3 m.

Låsbar dør innfelt i øvre skillevegg ved eksisterende gangvei.



HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE

FORSLAG FRA VALGOMITEEN

NYTT STYRE FOR 2025-2026

Leder:	Tom Erik Sundsbø	Hs. 80	2024-2026	
Styremedlem 1	Trine Reinfjord	Hs. 80	2025-2027	På valg
Styremedlem 2	Leo Isaksen Johansen	Hs. 88	2025-2027	På valg
Styremedlem 3	Else Karine Stangeland	Hs. 90	2024-2026	
Styremedlem 4	Jorunn Elisabeth Hansen	Hs. 96	2025-2027	På valg
Varamedlem 1	Rose Vikse	Hs. 96	2025-2027	På valg
Varamedlem 2	Marianne Thorvaldsen	Hs.92	2024-2026	

Valgkomiteen består av:

Steinar Rolf Lund

Liz Paulsen

Robert Schønheyder

FORSLAG FRA STYRET

TIL NY VALGKOMITE 2025

Per Høglund	Hs. 86	2025-2027	På valg
Liz Paulsen	Hs.100	2025-2027	På valg
Robert Schønheyder	Hs. 100	2025-2027	På valg

Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Kunnskapssenteret Sandvika, Otto Sverdrups plass 4..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tom Erik Sundsbø

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Warp

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 43 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakt(er), totalt 50 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Warp.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Anne-Grethe Fjellmann ble foreslått

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 170.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Sak 1 Endring av VEDTEKTENE

Styret legger frem forslag til små endringer av vedtektene. Endringene består av følgende:

Paragraf 6: Presisering mht varmepumpe i boenhet pga konsekvens for endring i fasade:

Det kan ikke installeres varmepumper.

Paragraf 12 vedr årsmøte:

Nye punkt 4 og 5:

4. Behandle innkomne saker.

5. Vedta avsetning til vedlikeholdsfondet.

Nummerering av etterfølgende saker er også oppdatert.

Feilnummerering av de siste paragrafene er endret.

Vedtak:

Forslag til fremlagte endringer av vedtekter vedtas.

Det ble også påpekt at vedtektene § 2 inneholder en feil; det vises til blokk 11 og 12, men dette er feil. Det korrekte er blokk 1 og 2. Årsmøtet var enige om at trykkfeilen rettes i vedtektene, og det tas en gjennomgang av vedtektene til neste årsmøte.

5.2 Sak 2 Endring av HUSORDENSREGLENE

Det er foretatt en presisering av de eksisterende husordensreglene. Endringene er merket i forslaget.

Vedtak:

Styret la frem forslag om å endre Husordenreglene punkt 4 vedrørende røyking på terrassen, og det kom to benkeforslag fra salen.

Styrets forslag: "Det 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."

Benkeforslag 1. "Det oppfordres til at den enkelte tar hensyn til å redusere røyking på terrasse/balkong." Forslaget ble levert av Kristin B. Valle

Benkeforslag 2. Forslag om røykeforbud mellom 23 og 08. Forslaget ble levert av Anne Lise Emilsen.

Det ble først avholdt avstemning mellom styrets forslag og benkeforslag 2.

25 stemte for styrets forslag, og 11 for benkeforslag 2.

Det ble deretter avholdt avstemning mellom styrets forslag og benkeforslag 1.

10 stemte for benkeforslag 1.

Styrets forslag ble dermed godkjent.

5.3 Sak 3 UTSKIFTING AV VINDUER/DØRER

Skifte av vinduer/dører og etterisolering med ny kledning, ble behandlet og godkjent på det ekstraordinært årsmøte 15. juni 2023 med en estimert kostnad på kr. 10.800.000,- og med forbehold om indeksregulering.

Siden tilbudene fra 2023 ikke er gyldige, ble tilbyderne bedt om å revidere sin tilbud til dagens forhold. Resultatet av dette er at den rimeligste tilbyder nå har en pris på kr 9.950.000 inkl.mva. Tilbyder: Palmgren AS.

Gjennomføringstid: 50 dager.

Arbeidet gjennomføres sommer inneværende år.

Vi viser til vedlagte innstilling som er utarbeidet av ABBL.

Pga at kostnaden er innenfor tidligere vedtak, er det i prinsippet ikke behov for et nytt vedtak for å igangsette arbeidene.

Det er også gitt en opsjonspris for skyvedør på terrasseside. Dette betyr en merkostnad på ca kr 12.000. Det vil være hensiktsmessig at de som ønsker dette betaler denne kostnaden.

Mulig installasjon av varmepumpe:

Høsten 2024 engasjerte vi et firma for å foreta en energianalyse med formål å vurdere energiltak som ga grunnlag for å søke Enova om støttemidler. Det kreves en minimum energibesparelse på 20 % etter gjennomføring av tiltak for å kunne få tildelt finansiell støtte.

Energianalysen, utarbeidet av Energima Analyse AS, anbefaler montasje av vann/vann varmepumpe for forvarming av varmt tappevann i berederrommet. Dette vil medføre at vi skal bli berettiget for støtte fra Enova. Aktuell støttebeløp vil kunne dekke kostnaden med å installere varmepumpen. Vi vil ved idriftsettelse kunne redusere de årlige kostnadene til oppvarming av tappevann med anslagsvis kr 200.000.

Investeringskostnad stipulert til kr 1.700.000.

Vedtak:

Årsmøtet gir fullmakt til styret for å utarbeide søknad til Enova om støtte til tiltak for utskifting av vinduer, tilleggsisolering og etablering av vann/vann varmepumpe. Dersom innvilget støtte tilsvarer investeringer for varmepumpe, iverksetter styret nødvendige tiltak for å gjennomføre installasjonen inneværende år.

Styret vil legge frem alternative finansieringsmuligheter på et ekstraordinært årsmøte. Et flertall i salen ba også om at det fremlegges mer informasjon om låneopptaket på utskifting av vinduer/dører fra 2024, og om at styret ser på ulike finansieringsmuligheter .

5.4 Sak 4 PARKERINGSKJELLER Endring av løsning Blokk 1

Saken er beskrevet i vedlegg.

Vedtak:

Forslag til endring av parkeringsløsning vedtas; både fase 1 og 2. Det ble presisert fra styret at i fase 2 blir det tre porter i stedet for gjerde.

Forslaget krever 2/3 flertall. På avstemningstidspunktet var det 42 stemmeberettigede til stede.

En stemte blankt. Ingen stemte mot. Forslaget ble godkjent.

6. Saker fra beboere

Vedtak:

Det var ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder var ikke på valg

Vedtak:

Tatt til etterretning

8.2 Valg av styremedlemmer

Håkon Reed-Larsen stilte ikke til gjenvalg.

På valg var følgende styremedlemmer:

Trine Reinfjord (gjenvalg)

Jorunn E Hansen (gjenvalg)

Leo Isaksen Johansen (ny)

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling ble godkjent:

Trine Reinfjord (gjenvalg) - valgt for 2 år

Jorunn E Hansen (gjenvalg) - valgt for 2 år

Leo Isaksen Johansen (ny) - valgt for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen foreslår Rose Vikse

Vedtak:

Rose Vikse ble valgt for 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Styrets innstilling til valgkomite:

Per Høglund

Liz Paulsen

Robert Schönheyder

Vedtak:

Styrets innstilling til valgkomite ble godkjent

Møtet ble hevet kl. 20.45

Protokoll for Hamangbakken Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tom Erik Sundsbø (sign.)
Anne-Grethe Fjellman (sign.)

02.05.2025
29.04.2025

Hamangbakken Boligsameie

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A dark green silhouette of a city skyline with various building shapes.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i 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 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Tid: onsdag 17.04.2024 kl. 18:00

Sted: Sandvika Vgs

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Budsjett for 2024

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

02.04.2024

Med vennlig hilsen
Hamangbakken Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie

Tid: onsdag 17.04.2024 kl. 18:00

Sted: Sandvika Vgs

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Per Høglund.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Trine Reinfjord.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 170 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Høglund
Styremedlem, Else Karine Stangeland
Styremedlem, Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord
Styremedlem, Haakon Reed-Larsen
Varamedlem, Ragnhild Mihle
Varamedlem, Hanna Christina Lunderby Syvertsen

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

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, Per Høglund, Hamangskogen 86
Styremedlem, Else Karine Stangeland, Hamangskogen 90
Styremedlem, Trine-Lise Reinfjord, Hamangskogen 80
Styremedlem, Jorunn Elisabeth Hansen, Hamangskogen 96
Styremedlem, Haakon Reed-Larsen, Hamangskogen 82
Varamedlem, Ragnhild Mihle, Hamangskogen 98
Varamedlem, Hanna Christina Lunderby Syvertsen, SKYTTE 20

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 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 749 435,-

Dette er bedre enn budsjett. Dette skyldes at vedlikehold og innkjøp er betraktelig lavere enn budsjett. Det har også vært en økning i felleskostnader fra juni. Denne økingen er ikke hensyntatt i budsjettet. Disse faktorene utgjør differansen fra faktisk resultat og budsjettet

resultat.

Ingen større prosjekter i 2023.

Betongrehabilitering er startet. Ferdig i slutten av 2024.

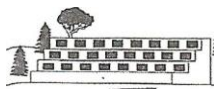
Utskifting av terrassedører og vinduer planlagt oppstartet i begynnelsen av 2025.

Det er i 2023 avholdt 11 styremøter.

Dugnad vår og høst med god deltagelse.

Styret i Hamangbakken Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. Tillitsvalgte:

Leder: Per Høglund

Styremedlemmer: Trine Reinfjord, Else-Karine

Stangeland, Haakon Reed-Larsen, Jorunn Elisabeth

Hansen Varamedlemmer: Ragnhild Mihle, Hanna

Christina Syvertsen.

Valgkomite: Robert Schønheyder, Steinar Lund, Liz Paulsen.

2. Det har i 2023 vært avholdt 1 1 styremøter, 1 ordinært årsmøte og 1 ekstra-ordinært årsmøte for behandling av to store vedlikeholdsoppgaver.

3. Det er avholdt vår- og høstdugnad med god deltakelse.

4. Vedlikehold:

Det har i 2023 ikke vært utført betydelig vedlikehold, men planlegging av betongrehabilitering og skifte av vinduer og terrassedører. Betongrehabiliteringen er nå godt i gang og forventes ferdig i slutten av 2024.

Skifte av vinduer og terrassedører forventes å starte i begynnelsen av 2025.

Resultatregnskap Hamangbakken Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 989 298	3 814 444	3 876 000	5 087 000
Annen driftsinntekt	2	78 506	66 210	47 000	61 080
Sum driftsinntekter		4 067 804	3 880 654	3 923 000	5 148 080
Utgifter					
Lønnskostnad	3	256 270	264 395	268 000	264 000
Annen driftskostnad	4	2 864 961	2 881 611	3 049 800	3 358 100
Vedlikehold, innkjøp	5	262 876	647 088	600 000	537 500
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	0	40 000	12 000 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	279 963	0	0
Sum driftskostnader		3 384 107	4 073 057	3 957 800	16 159 600
Driftsresultat før finansposter		683 697	-192 403	-34 800	-11 011 520
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	65 738	45 706	38 000	10 000
Finanskostnad	8	0	0	0	800 000
Sum finansposter		65 738	45 706	38 000	-790 000
Årsresultat		749 435	-146 697	3 200	-11 801 520

Balance Hamangbakken Boligsameie, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 039	36 353
Andre fordringer	9	334 052	373 904
Sum fordringer		339 091	410 257
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 505 114	1 873 001
Sum omløpsmidler		2 844 204	2 283 258
Sum eiendeler		2 844 504	2 283 558

Balance Hamangbakken Boligsameie, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	2 736 823	1 987 389
Sum egenkapital		2 736 823	1 987 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 818	227 009
Forskudd felleskostnader		46 793	59 493
Annen kortsiktig gjeld	12	10 070	9 668
Sum kortsiktig gjeld		107 681	296 170
Sum gjeld		107 681	296 170
Sum egenkapital og gjeld		2 844 504	2 283 558

Hamangbakken Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Per Høglund
Styreleder

Haakon Reed-Larsen
Styremedlem

Jorunn Elisabeth Hansen
Styremedlem

Else Karine Stangeland
Styremedlem

Trine-Lise Reinfjord
Styremedlem

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. 15.000,- 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 fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 189 298	3 014 444	3 076 000	4 287 000
Vedlikeholdsfond	800 000	800 000	800 000	800 000
Sum	3 989 298	3 814 444	3 876 000	5 087 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	9 600	11 175	0	0
Strøm el-bil	52 826	43 755	35 000	45 000
Bod	6 480	6 480	7 000	6 480
Bidrag til dugnad	9 600	4 800	5 000	9 600
Sum	78 506	66 210	47 000	61 080

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	47 770	0	0	54 000
Feriepenger	6 831	0	0	8 000
Lønn	0	54 000	54 000	0
Påløpte feriepenger	0	7 722	8 000	0
Styrehonorar	170 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	30 706	31 584	35 000	31 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	963	1 089	1 000	1 000
Sum	256 270	264 395	268 000	264 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018: 1.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	105 490	117 275	130 000	100 000
Veilys	17 544	16 847	25 000	18 000
Strøm el.kjele	295 089	341 756	350 000	300 000
Vann- og avløpsavgift	742 084	534 804	590 000	782 000
Renovasjon	257 204	221 034	235 000	260 000
Containerleie	57 801	18 505	30 000	80 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	512 331	686 925	600 000	650 000
Forsikring	362 952	321 569	361 000	320 000
Forvaltning og revisjon	165 040	163 586	175 000	170 000
Innbetalingservice	3 256	3 256	5 000	5 000
Teknisk rådgivning	73 625	92 000	0	300 000
Serviceavtaler	0	0	40 000	0
Brannsikring	15 295	14 943	100 000	50 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	8 800	8 800	8 800	8 800
HMS	13 800	6 900	14 000	14 000
Vaktmestertjeneste	142 400	163 029	200 000	150 000
Drift, reparasjon maskiner	0	0	15 000	15 000
Renhold	66 375	97 518	130 000	70 000
Utgifter v/styret	13 427	32 301	20 000	20 000
Kurs/seminarer	0	29 100	5 000	20 000
Rekvisita, porto, mm	3 049	2 337	5 000	5 000
Datautgifter o.l	0	225	0	0
Telefonutgifter	1 931	1 785	1 500	1 800
Fellesarrangement/dugnad	170	0	3 000	10 000
Gebyr	5 797	6 616	4 000	6 000
Blomster/gaver	1 000	0	2 000	2 000
Sum	2 864 961	2 881 611	3 049 800	3 358 100
Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret				

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Låser, nøkler, ringeanlegg	11 430	7 035	0	0
Vedlikehold bygg	100 713	194 830	250 000	0
Port	11 925	20 081	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	3 268	0	0	0
Rørleggersjekk	26 328	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	127 094	200 000	0
Elektriker, materialer	1 388	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 662	226 312	50 000	0
Renovasjonsanlegg	37 500	37 500	0	37 500
Egenandel skade	759	10 000	0	0
Brannsikringstiltak	958	0	0	0
Teknisk bistand	52 000	0	0	0
Diverse vedlikehold	12 946	24 235	100 000	500 000
Sum	262 876	647 088	600 000	537 500

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renovasjonsanlegg	0	0	40 000	0
Betongrehabilitering	0	0	0	12 000 000
Sum	0	0	40 000	12 000 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 152	628	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	8 000	0
Renter plasseringskonto	29 298	11 159	0	10 000
Finansinntekt	35 288	33 919	30 000	0
Sum	65 738	45 706	38 000	10 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	0	0	0	800 000
Sum	0	0	0	800 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	225 229	330 104
Erstatningsmessige skader	108 773	43 750
Sum	334 052	373 904
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	763 359	961 489
Sparekonto Boligbanken	1 740 810	911 512
Skattetrekkskonto	945	0
Sum	2 505 114	1 873 001

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 987 389	2 134 085
Fra årets resultat	749 435	-146 697
Sum andre fond/udekket tap	2 736 823	1 987 389
Sum egenkapital	2 736 823	1 987 389

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	945	0
Arbeidsgiveravgift	1 328	57
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	1 835
Påløpt arbeidsgiveravgift	963	0
Påløpte feriepenger	396	1 287
Påløpte feriepenger	6 438	6 438
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	10 070	9 668

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 987 089	1 853 822
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	749 435	-146 697
Tilbakeføring avskrivninger	0	279 963
Årets endring disponible midler	749 435	133 266
Disponible midler UB	2 736 523	1 987 089

Resultat og balanse med noter for Hamangbakken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamangbakken Boligsameie

Styreleder	Per Høglund (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Jorunn Elisabeth Hansen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Trine-Lise Reinfjord (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Haakon Reed-Larsen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Else Karine Stangeland (sign.)	08.03.2024

Til årsmøtet i Hamangbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-03-12 17:49:46 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE

FORSLAG TIL NYTT STYRE FOR 2024-2025

Leder:	Tom Erik Sundsbø	Hs. 80	2024-2026 På valg
Styremedlem 1	Trine Reinfjord	Hs. 80	2023-2025
Styremedlem 2	Haakon Reed-Larsen	Hs. 82	2023-2025
Styremedlem 3	Else Karine Stangeland	Hs. 90	2024-2026 På valg
Styremedlem 4	Jorunn Elisabeth Hansen	Hs. 96	2023-2025
Varamedlem 1	Ragnhild Mihle	HS: 96	2023-2025
Varamedlem 2	1. Marianne Thorvaldsen	Hs. 92	2024-2026 På valg
	20 Inger Sofie Gabrielsen	Hs. 88	2024-2026 På valg
VALGKOMITEEN HAMANGBAKKEN BOLIGSAMEIE			

Steinar Rolf Lund

Liz Paulsen

Robert Schønheyder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangbakken Boligsameie onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Sandvika Vgs.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Høglund velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 37 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karoline Aamot

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Trine Reinfjord.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 170000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg**6.1 Valg av styreleder****Vedtak:**

Tom Erik Sundsbø velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer**Vedtak:**

Else Karine Stangeland velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer**Vedtak:**

Marianne Thorvaldsen velges for 2 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møte avsluttet kl. 18:35. Dersom intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Hamangbakken Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Høglund (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Trine-Lise Reinfjord (sign.)	17.04.2024