



Hauger skolevei 50



— Velkommen til

# Hauger skolevei 50



# RUD/KOLSÅS

Lys og pen 2-roms toppleilighet m/ heis - God standard - Romslig balkong - Nær T-bane - Sentral beliggenhet - Selveier

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	39 049,-
Omkostninger	89 850,-
Totalpris	3 628 899,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 276,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no



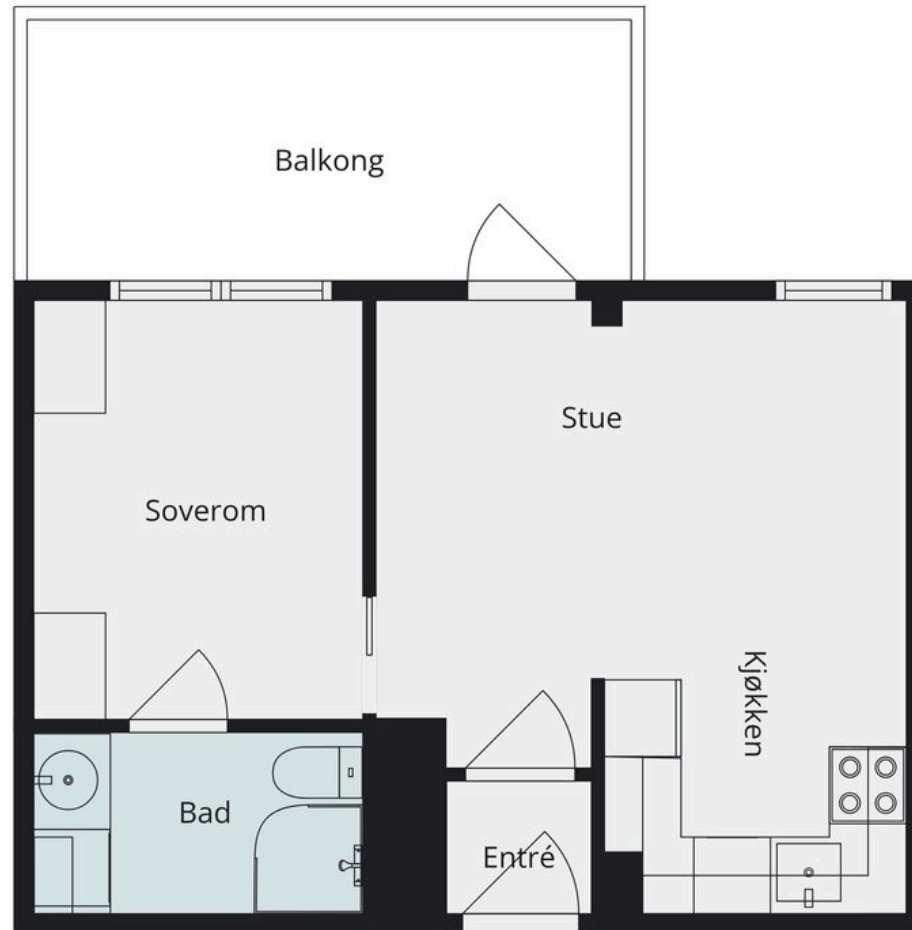




## Kort fortalt

Velkommen til Hauger Skolevei 50 - Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært og etablert boligområde på Rud/Kolsås, omgitt av flotte grøntarealer, turmuligheter og idrettsanlegg. Kort vei til både t-bane, buss og dagligvarebutikker. Bussholdeplass kun 2 minutter unna med hyppige avganger hvert kvarter mot både Sandvika og Oslo. Det er også gangavstand til Hauger og Kolsås t-banestasjon – med reisetid til Oslo sentrum på rundt 30 minutter.

- Lys og moderne 2-roms med heis
- Stue med store vindusflater og åpen kjøkkenløsning
- Romslig balkong m/ gode solforhold
- Stor felles takterrasse med sol fra morgen til kveld
- Pent flislagt bad
- Ny parkett og lister i stue/kjøkken, soverom og gang 2025
- Nye vinduer 2021
- Lave felleskostnader
- Godt utstyrt felles treningsrom



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	39 kvm
TBA:	11 kvm

## Beskrivelse

## BOLIG

4. etasje:

BRA-i: 34 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller. Bod A406.

Total BRA: 39 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong.





























Informasjon

# Hauger skolevei 50

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

45-0102/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Hauger skolevei 50, 1351 RUD

Gnr 89, bnr 310, snr 45 i Bærum kommune

### Selger

Jan Are Gildestad

### Kjøpesum og omkostninger

3 500 000,- (Prisantydning)

39 049,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 539 049,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

88 470,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
89 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

102 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
3 628 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 641 599,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2006

### Etasje

4

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 34 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 39 kvm

TBA: 11 kvm

**Beskrivelse:**

BOLIG

4. etasje:

BRA-i: 34 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller. Bod A406.

Total BRA: 39 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Entre, soverom, bad og stue/kjøkken.

I tillegg følger det med kjellerbod på 5 kvm.

**Standard****Entré/gang:**

Lys og trivelig entré med parkett på gulv. Her er det god plass til både yttertøy og sko.

**Stue og balkong:**

Romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, og de lyse fargetonene sammen med parkett på gulv skaper en behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på ca. 11 kvm med gode solforhold og hyggelig utsyn mot nrområdet. Balkongen har plass til både utemøbler og grill – perfekt for avslappende sommerdager.

**Kjøkken:**

Moderne og funksjonelt kjøkken med godt med skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, nedsenket oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og mekanisk avtrekk over komfyr. Stoppekran er plassert i benkeskap. Åpen løsning mot stue, naturlig avdelt med spisebord eller sofa.

**Soverom:**

Lyst og romslig soverom med plass til dobbeltseng. Praktisk plassbygd garderobeløsning langs veggen, samt plass til ytterligere garderobeløsning. Integrrert belysning gir et funksjonelt og behagelig lys. Lyse vegger og parkett på gulv.

#### Bad/WC:

Pent flislagt bad med varme i gulv og nedforet himling med innfelte spotter.  
Praktisk opplegg for vaskemaskin. Rommet er utstyrt med servant med underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

#### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg: Fliser bad, øvrige rom malte flater.

Tak: Malte flater.

#### Parkering

Parkering til gjester og beboere på parkeringsplasser foran Hauger Skolevei 50.

#### Modernisering og påkostninger

Skiftet alle vinduer og balkongdør 2021.

Ny varmtvannsbereder 2022

Ny parkett og lister i stue/kjøkken, soverom og gang 2025.

Malt stue og soverom 2025.

Ny dør til baderom 2025.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og balkongdør i regi av sameiet i 2021. Vindu Entreprenøren AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helset Elektro AS, Jordfeilbryter slo ut i stue og terrasse nr 6. Fant uisolert kabel på terrassen i koblingsboks. Har nå skjermet kabelen med wago. Samt ny stikkontakt i stuen i eksisterende punkt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløp senest 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja

Beskriv: Jordfeilbryter slo ut i stue og terrasse nr 6. Elektriker fant uisolert kabel på terrassen i koblingsboks, fra tidligere solskjerming som ble demontert ved bytte av vindu. Har nå skjermet kabelen med wago.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg 2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappreport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg 2019. BTA 37 m2. BRA 34 m2. Bod i kjeller 5 m2.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja

Beskriv: Planforslag Hauger Skole (ikke endring på eiendommen, men naboeiendom).

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

Beskriv: Enkelte sameiere ønsker oppmerking av parkeringsplasser da de mener de har eksklusiv rett til egen parkeringsplass. Er avvist av styret og flertallet av sameierne i ekstraordinært årsmøte 2025.

### Bygningssakkyndig

Are Vigger

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

#### OM BYGGEMETODEN:

Næringsbygg og ombygget til boligblokk 2006. antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med puss og tre panel. Flatt tak m/ felles tak terrasse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet bom (løs) flise ved terskel og noe sprekker i fugemasse ved sluk.

Resten av rapporten er tildelt tilstandsgrad 1.

### Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap kjøøl/frys og vaskemaskin følger boligen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabel på bad
- Panelovner

Egen varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

### Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 276,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Kr 459 Bredbånd
- Kr 1386 Fellesutgifter
- Kr 245 Renter og omkostninger lån
- Kr 186 Avdrag lån

Felleskostnadene inkluderer: Nedbetaling av fellesgjeld, kabel-TV, internett, renovasjon, vaktmestertjenester, strøm på fellesområder, renhold av fellesområder, løpende service- og driftsavtaler, forsikring av felles bygg, brøyting m.m.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostander
- Innboforsikring
- Egen strøm
- m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 723 926,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 895 703,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox - inkludert i fellesutgiftene.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Hauger Park Boligsameie, orgnr. 990474885

#### Om sameiet

Boligselskapet består av 98 seksjoner. Selskapets navn er Hauger Park Boligsameie med org nr 880 474 885 i Bærum Kommune.

#### UTFØRT VEDLIKEHOLD OG INNKJØP I 2024

Det som er utført av vesentlig innkjøp i 2024 er hovedvask inkl boning av fellesarealer, samt utvendig og innvendig vask av alle vinduer i fellesområder. Brannsentral/tablå er skiftet av brannvarslingsselskapet. Annet vedlikehold er utført gjennom serviceavtaler og vaktmesterselskap.

#### PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2025

- Spyling /rens av rørledninger
- Fornye callinganlegg
- Reparasjon av sprekkdannelser i vegger/murer innvendig/utvendig

- Utbedre gangveier, heller må fjernes og grunnarbeidet må gjøres på nytt.

Taknedløp må legges i ned i kum

- Nye takhetter til våre takvifter
- Utsifting av enkelte vinduer og en terrassedør i B-blokken

#### KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE

Vedlikehold som er planlagt i den kommende 5-års periode er:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Innvendig maling av vegger i fellesarealer inkl. garasjelegg
- Oppgradering/maling av garasjeggulv
- Utsifting av lysarmaturer til LED

#### DIVERSE

Styret påpeker i årsrapport at det er viktig at den enkelte sameier foretar forebyggende vedlikehold/inspeksjon av utvendige vinduer/terrassedører, og melder i fra til styret så fort det oppstår usikkerhet vedrørende disses tilstand.

#### Forretningsfører

ABBL

#### Forkjøpsrett

Ingen forkjøp.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 39 049,-pr. 16.10.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907060459, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 16.10.2025: 5 384 091

Andel av saldo: 29 932

Første termin/første avdrag: 01.11.2021 ( siste termin 01.10.2036 )

Lånenummer: 94907062273, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 16.10.2025: 1 638 435

Andel av saldo: 9 109

Første termin/første avdrag: 01.02.2022 ( siste termin 01.01.2037 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgssoppgaven.

### Fellesformue

Kr 12 001,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 27 397.

Generelt har inntekter og kostnader i store trekk vært som forventet. Bortsett fra drift og serviceavtaler på bygningene som har vært noe høyere enn budsjettert, samt kostnader til renovasjon, vann og avløp som også har oversteget budsjett.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad i sameiet.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring

Polisenr. 1427032

### Tomt

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte visninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en tilbaketrukket og solrik plassering i et rolig og barnevennlig område på Rud/Kolsås. Her bor du i et veletablert nabolag med kort gangavstand til både buss og T-bane, som gir enkel tilgang til Oslo, Sandvika og Bekkestua. Dagligvarebutikk ligger i umiddelbar nærhet, og nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt. Med marka i nærheten er det rikelig med muligheter for friluftsliv. Dælivann, Kolsåstoppen og Vestmarka tilbyr vakre turstier, sykkelruter og milevis med skiløyper om vinteren. I tillegg er det kort vei til Kirkerudbakken og Kolsås skisenter for alpint.

Området har også flere treningsentre og et bredt fritidstilbud, inkludert Bærum idrettspark med moderne fasiliteter for både innendørs og utendørs aktiviteter, et

av Norges største og mest moderne idrettsanlegg. Her tilbys fasiliteter for blant annet friidrett, fotball, håndball, basketball, volleyball, tennis, innebandy og svømming. Anlegget inkluderer også en stor flerbrukshall samt utendørs treningspark, sandvolleyballbaner og rulleskiløype. Dette gjør området ideelt for både barn, ungdom og voksne med en aktiv livsstil.

Joker på Kolsås ligger kun få minutters gange unna, og Kolsås senter tilbyr et godt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek og frisør. Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport, og byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygd med både buss og T-bane i gangavstand. Hauger bussholdeplass ligger ca. 5 minutter unna, og T-banestasjonen Hauger (sone 1) nås på ca. 6 minutter. Sandvika fungerer som et knutepunkt med flytog, region- og lokaltog, samt et bredt buss- og taxitilbud. Toget bruker kun 12 minutter til Nationaltheatret og 7 minutter til Asker.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdiattest på eiendommen datert 07.01.09.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 202101 - Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser

Delarealer Delareal 10 116 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 2000027 - Navn HAUGER SKOLEVEI 1, GNR 89 BNR 309 OG 310

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.08.2001

Bestemmelser Delarealer Delareal 10 116 m2

Formål Blokkbebyggelse

### Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/89/310/45:

26.11.1973 - Dokumentnr: 17929 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1974 - Dokumentnr: 1817 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2006 - Dokumentnr: 461016 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2006 - Dokumentnr: 461024 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2006 - Dokumentnr: 461056 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1978 - Dokumentnr: 1378 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:89 Bnr:296

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

21.06.2004 - Dokumentnr: 17514 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0219 Gnr:89 Bnr:309

Bestående matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

27.09.2006 - Dokumentnr: 460995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:89 Bnr:310

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:89 Bnr:533

02.10.2006 - Dokumentnr: 467166 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 33/5841

20.04.2012 - Dokumentnr: 309000 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 33/5936

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811926 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0219 Gnr:89 Bnr:310

01.01.2024 - Dokumentnr: 88808 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3024 Gnr:89 Bnr:310

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi generklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgiver og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](https://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglere vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar - 3 stk for prisen av 1- Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca.(Sender egen faktura) kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45441638

### Meglerforetaket

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 934231279

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

# Hauger skolevei 50

# Hauger skolevei 50

Nabolaget Hauger/Rud - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyrere

## Skoler

<b>Levre skole (1-7 kl.)</b> 581 elever, 25 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0,8 km
<b>Bryn og Hammerbakken skole (1-...)</b> 328 elever, 21 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1,5 km
<b>Evje skole (1-7 kl.)</b> 335 elever, 24 klasser	<b>22 min</b> ⚡ 1,9 km
<b>Hauger skole (8-10 kl.)</b> 321 elever, 24 klasser	<b>3 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Vøyenenga skole (8-10 kl.)</b> 284 elever, 22 klasser	<b>7 min</b> 🚶 3 km
<b>Rud Videregående skole</b> 950 elever, 66 klasser	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Rosenvilde videregående skole</b> 620 elever	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km

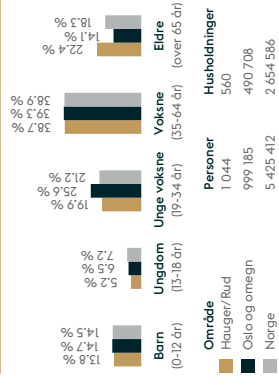
## Offentlig transport

<b>Hauger</b> Linje 160, 204, 210A, 210B	<b>3 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Hauger</b> Linje 3	<b>6 min</b> ⚡ 0,5 km
<b>Slependen stasjon</b> Linje L1	<b>10 min</b> 🚶 4,4 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>22 min</b> 🚶 19,7 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>53 min</b> 🚶

## Barnehager

<b>Kolsås barnehage avd. Hovedhus...</b> 67 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Kolsås barnehage avd. Småbarns...</b> 27 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Kolsåstrollet barnehage (1-5 å...</b> 47 barn	<b>13 min</b> ⚡ 1,1 km

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 77/100

**Naboskapet**  
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

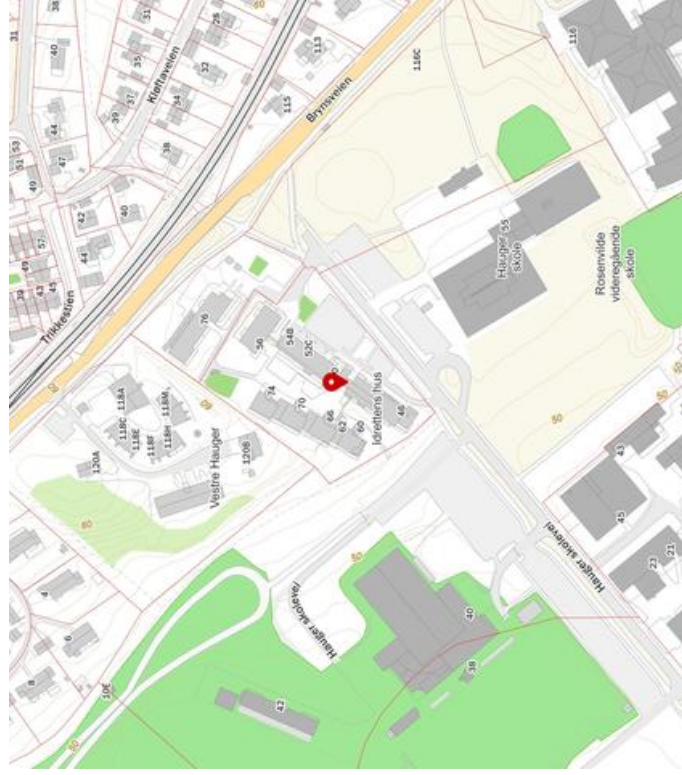
## Sport

<b>Bærum idrettspark</b>	<b>2 min</b> ⚡
<b>Hauger skole</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Vest Helse og Trening</b>	<b>10 min</b> ⚡
<b>Bærum Squash &amp; Fitness</b>	<b>13 min</b> ⚡

**Gateparkering**  
Lett 90/100

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

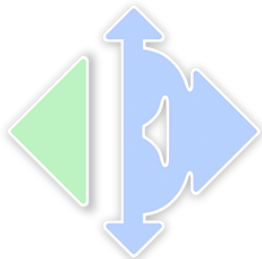
**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100



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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet  
Hauger skolevei 50  
1351 Rud



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
Are Viggen  
Dato: 23/10/2025

Kirkeveien 128  
Haslum 1344  
97678073  
aviggen@online.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonsvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 310
Hjemmelshaver:	Jan Are Gildestad
Seksjonsnummer:	45
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	10.100 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bærum

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	22.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Tomt sameie 11.100 m<sup>2</sup>, pent opparbeidet.

## OM BYGGEMETODEN:

Næringsbygg og ombygget til boligblokk 2006. antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med puss og tre panel. Flatt tak m/ felles tak terrasse.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## ANNET:

Sameie Hauger skolevei 50. Byggeår 2006.  
2 roms leilighet i 4 etasje, heis, balkong og bod kjeller.  
Utvendig parkeringsplass på sameies tomt.

Sentralt beliggende på Rud - Kolsås, med gangavstand til buss og t-bane.  
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse / faste el panel ovner.  
Egen varmtvanns bereder i benkeskap kjøkken.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad, via kanal til tak m/vifte.  
Kjøkken ventilator med avtrekk til tak.  
Til luft til øvrige rom via vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere og felles brannvarslings anlegg i felles rom.

## DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom.  
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.  
Egenerklærings skjema fremlagt.  
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema for et eventuelt salg / kjøp.

## BESKRIVELSE AV INNVEINDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.  
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.  
Tak, malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.  
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

## FELLESKOSTNADER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Etasje 4	34				34	
Balkong				11		
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	34	5		11	34	
SUM BRA	39					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Parkering på sameies tomt						
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

**BRA-e:**

Bod kjeller 5,0 m<sup>2</sup>.  
Parkering på sameies tomt, ikke fast plass.

**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jan Are Gildestad

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

**Are Viggen**

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

23/10/2025



Are Viggen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Bad fra 2006.

Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2006.

Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:** TG2 grunnet bom (løs) flise ved terskel og noe sprekker i fugemasse ved sluk.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller uttheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

**2. Kjøkken**

## EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

## 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2006, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.

Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Montert automatisk vannstopp i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

## 3. Andre Rom

TG 1

## 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruks slitasje. Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.

Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.

Det er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

**Merknader:** Gulvskjevhet er målt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

## 4. Vinduer og ytterdører

TG 1

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2021.

Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer. Ytterdør mot gang fra 2006.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Balkong 11,0 m<sup>2</sup> sør / øst vendt, betong dekke m/plast brikker og rekkverk i glass / stål, høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

**Merknader:**

## 6. VVS

TG 1

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpsystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Utvendige ledningsnett fra 2006.

Innvendige stigeledninger. fra 2006.

Bad, vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Fordelerskap plassert på bad.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

TG 1

## 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2022

Det er ikke påvist avdrupp og fuktstjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereider plassert i benkeskap kjøkken 100 liter fra 2022.

Normal levetid / brukstid varmtvann bereder 20 - 40 år.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

TG 1

## 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i 2007

Det var rengjort i 2007

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Mekanisk avtrekk bad, via kanal til tak m/vifte. Tilluft via spalte under dør.  
Øvrige rom vegg ventilator.  
Kjøkken ventilator via kanal til tak.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg, 20 - 50 år.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap på soverom med automatsikringer, 7 kurser og digital strøm måler i felles skap.

Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i boligmappa.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet bom (løs) flise ved terskel og noe sprekker i fugemasse ved sluk.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Gildestad, Jan Are      9578-5998-4-860379      2025-10-22 09:34:56



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato  
22. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
45-0102/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hauger skolevei 50, 1351 RUD	Meglerfirma Nordvik Sandvika
Selgere Jan Are Gildestad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. september 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1427032 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

### Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og balkongdør i regi av sameiet i 2021. Vindu Entreprenøren AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helset Elektro AS, Jordfeilbryter slo ut i stue og terrasse nr 6. Fant uisolert kabel på terrassen i koblingsboks. Har nå skjermet kabelen med wago. Samt ny stikkontakt i stuen i eksisterende punkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløp senest 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jordfeilbryter slo ut i stue og terrasse nr 6. Elektriker fant uisolert kabel på terrassen i koblingsboks, fra tidligere solskjerming som ble demontert ved bytte av vindu. Har nå skjermet kabelen med wago.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg 2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg 2019. BTA 37 m2. BRA 34 m2. Bod i kjeller 5 m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Planforslag Hauger Skole (ikke endring på eiendommen, men naboeiendom).

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Ja

Beskriv: Enkelte sameiere ønsker oppmerking av parkeringsplasser da de mener de har eksklusiv rett til egen parkeringsplass. Er avvist av styret og flertallet av sameierne i ekstraordinært årsmøte 2025.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og lignende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 45-0102/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn: **Gildestad, Jan Are** Dato: **2025-10-22**

Identifikasjon

 **bankID** Gildestad, Jan Are

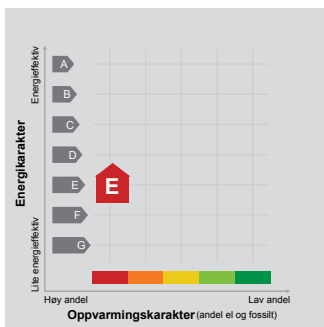


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Hauger skolevei 50
Postnummer	1351
Sted	RUD
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6642527
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-180956
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Lelighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	34
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**SAMEIEVEDTEKTER**  
for  
**HAUGER PARK BOLIGSAMEIE**

Sist endret på ordinært sameiermøte 29. april 2008, 21. april 2009, 1. april 2014 og 9. april 2015.  
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 19. april 2018

**§ 1**  
**Innledning**

Eiendommen gnr. 89, bnr. 310 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 02.10.2006 delt opp i 98 ideelle eiendomsandeler.

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

**§ 2**  
**Seksjon**

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

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod som tilleggsdel. Seksjonene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 21, 25, 26, 52, 53, 54, 56, 67, 68, 69, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 og 80 har eksklusiv bruksrett til en tilleggsdel som terrasse på grunn. Videre har seksjonene 91, 92, 94 og 96 eksklusiv bruksrett til en tilleggsdel som terrasse på tak. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra alle seksjonseiere.

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinære innendørs parkeringsplasser. Ved ønske om installasjon av elbillader skal styret kontaktes og ta seg av bestilling og utførelse, men bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen.

Det skrives avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Denne vil regulere bl.a. at seksjonseier belastes årlig å-kontobeløp for antatt forbruk og avregnes etterskuddsvis ved årets slutt.

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**  
**Rettslig rådighet**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det følgende. Salg eller utleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen, og utleie krever skriftlig godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven §24 fjerde ledd kan likevel erverve inntil 10% av seksjonene.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge. Videre har selger/utleier plikt til å underrette kjøper/leier om vedtak eller beslutninger som er foretatt eller som han vet vil bli behandlet i styret eller årsmøte og som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

**§ 4**  
**Seksjonseierens plikter**

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes seksjonseieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlige for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

**§ 5**  
**Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han 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 forgreingspunktet 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 innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er bolisameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp/sluk.

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

Seksjonseieren har også plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av tilleggsdelene som han har eksklusiv bruksrett til, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til en tilleggsdel, som terrasse på tak, omfatter vedlikeholdsplikten også den indre del av takterrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og sluk/avløp. For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning.

Seksjon 25 og 49 har inngått avtaler om flislegging av balkonger/terrasser, med tilhørende vedlikeholdsansvar. Avtalen er bindende for de som til enhver tid eier seksjonen.

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

Unnlattelse 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.

## § 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.
- Utføre vedlikehold av avtrekksviftene på taket.

## § 7

## Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne kan ikke uten skriftlig godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmpumpe m.m. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 8 Gasspeiser

For enkelte av leilighetene vil det være mulig å installere pipeløp til gasspeis dersom dette godkjennes av styret. Den viktigste forutsetningen for en godkjenning er at installasjonen ikke medfører problemer for de andre leilighetene i sameiet og at alt ansvar i forbindelse med inngrepet i ytterveggen ligger hos seksjonen som installerer pipeløp. Det gjelder for øvrig følgende forutsetninger:

- Det skal søkes styret om installasjon av pipe da dette medfører inngrep på bygningskroppen.
- Installasjon skal utføres av godkjent installatør som følger branntekniske forskrifter. Installatør må overfor seksjonseier og styret dokumentere rørgjennomføringen og at installasjonen er forskriftsmessig godkjent.
- Det skal ikke installeres vifte i forbindelse med pipeløpet da dette kan medføre støy for tilgrensende leiligheter. Pipeløpet skal plasseres på seksjonseiers del av fasaden og skal legges opp ved eiers balkong eller uteplass slik at dette er minst mulig synlig fra utearealer og andre leiligheter.
- Seksjonen som installerer gasspeis påtar seg alt ansvar for det inngrep i bygningskroppen som utføres. Vedlikehold av pipeløp er eiers ansvar. Dersom det oppstår skader som følge av inngrepet, må dette utbedres for eiers regning. Dette gjelder også følgeskader.
- Oppstår det etter installasjonen problemer for andre seksjonseiere, plikter den som har installasjonen å rette på forholdet, eller fjerne installasjonen, hvis dette er nødvendig.
- Alle leilighetene som benytter seg av gassanlegget plikter å ha serviceavtale om årlig tilsyn, både på utvendig og innvendig anlegg. De faste utgiftene fordeles likt og de variable fordeles etter forbruk. Kostnadene kommer i tillegg til de alminnelige felleskostnadene. Eventuelle krav som følger av forholdet er omfattet av sameiets legalpanterett, jf. eierseksjonsloven § 25 31. Hvor tidligere seksjonseier har forpliktet seg ved særskilt avtale til å inngå i en felles serviceavtale om ettersyn av det innvendige gassanlegget, gjelder denne avtalen også for senere eiere av seksjonen.

Godkjenning gis av styret under forutsetning av at seksjonseier skriftlig aksepterer ovennevnte.

Pliktene som fremkommer her, gjelder også for senere eiere av ovennevnte seksjoner.

## § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Felleskostnadene fastsettes av styret etter størrelsen på sameiebrøkene.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnadene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

#### § 10 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. Sameiren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

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

#### § 11 Vedlikeholdsfond

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

#### § 12 Mislighold

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

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

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

#### § 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen 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. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

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

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### § 14 Årsmøtets myndighet

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

Seksjonseieren 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.

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. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over 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 rådgighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

#### **§ 15 Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og minimum 3 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styret er 2 år. Varamedlemmer velges for ett 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 kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

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

#### **§ 16 Styremøte**

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst ett styremedlem eller forretningsfører

forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styremøte skal ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 17 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

#### **§ 18 Revisor**

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

#### **§ 19 Legalpant**

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

#### **§ 20 Tvister**

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

#### **§ 21 Vedtektsendring**

Endring av sameiets 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.

#### **§ 22 Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# Hauger Park Boligsameie



**Ekstraordinært årsmøte | 2025**

Ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie - Onsdag 24.09.2025

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

## Hauger Park Boligsameie

### Til seksjonseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Tid: Onsdag 24.09.2025 kl. 18:00  
Sted: Hauger Skole

#### 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 Bruk av sameiets parkeringsplasser - enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass

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

11.09.2025

Med vennlig hilsen  
Hauger Park Boligsameie  
Styret

#### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Tid: Onsdag 24.09.2025 kl. 18:00  
Sted: Hauger Skole

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** ABBL representant v/ forretningsfører Eline Garshol.

#### 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:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

### 2. Bruk av sameiets parkeringsplasser - enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass Bruk av sameiets parkeringsplasser/utvendige biloppstillingsplasser og eventuelt enerett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser ute.

På ordinært årsmøte 28.04.2025 ble sak 5.1 «Bruk av sameiets parkeringsplasser» vedtatt/besluttet at «Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.»

Som følge av vedtaket på ordinært årsmøte, kommer saken nå opp til behandling.

Vedlagt følger dokumentene fra innkalling til ordinært årsmøte som er relevante for saken.

Sameiets styre har vært i kontakt med utbygger/selger Hauger Park AS ved Øyvind Gedde. Styret har mottatt to dokumenter fra Gedde som har betydning for saken, ett fra Bærum Kommune (2006), og ett fra Øyvind Gedde som kommer med en uttalelse om saken. Dokumentene er vedlagt innkallingen.

Oversikt over vedlegg til saken:

- Vedlegg 1: Sak 6.1 på ordinært årsmøte 28.04.2025
- Vedlegg 2: Til sak 5.1 på ordinært årsmøte
- Vedlegg 3: E-post til Løken, Nitteberg og Bærum Kommune vedr. saken
- Vedlegg 4: Brev fra Bærum Kommune til utbygger v/ advokat Per Diesen
- Vedlegg 5: Brev fra Øyvind Gedde til sameiet v/ ABBL

Styret har vurdert hvilke konsekvenser merking av uteplasser kan føre til:

- Parkeringsdekningen blir svært begrenset hvis man skal merke 35 plasser og sitte igjen med kun 5 gjesteparkeringer (2 på parkeringsområdet og 3 utenfor garasjene) og disse skal deles på 98 boenheter.
- Disse 5 parkeringsplassene må fordeles på de som ikke har plass ute, gjester, hjemmesykepleien, og øvrige.
- Hvem har ansvar for oppfølging og håndheving av hvem som parkerer på hvilke plasser?
- Hvordan skal det fysisk merkes/markeres?
- Synlighet på vinterstid, og problemer ved snømåking hvis plassene skal merkes fysisk.
- Kostnadene ved merking og vedlikehold av dette belastes sameiet
- Parkeringsproblemene som oppstår av overstående, vil skade bomiljøet

Styrets innstilling er at årsmøtet og seksjonseiere stemmer ned/mot forslag til vedtak fra Løken og Nitteberg, på grunnlag av konsekvensene merking av uteplasser vil føre til for sameiet.

Styret oppfordrer alle eiere til å møte opp på det ekstraordinære årsmøtet.

Har du ikke anledning, så gi en fullmakt til en nabo, et styremedlem eller legg en fullmakt i postkassen til styret.

**Forslag til vedtak:** Styrets vedtak i styresak 13/23 på styremøtet 9. mai 2023 er fattet i strid med vedtektenes §2 og er ugyldig. Årsmøtet pålegger styret å merke utendørs parkeringsplasser med leilighetsnummer i henhold til kjøpekontrakter og sameiets vedtekter m/vedlegg.

Med vennlig hilsen  
Hauger Park Boligsameie  
Styret

## Til Årsmøtet 2025 i Hauger Park Boligsameie

Vi representerer 10 sameiere i B-blokken, med støtte fra Eiendomsavdelingen i Bærum kommune som eier 9 leiligheter på Hauger Park.

Vi ber om at følgende sak blir behandlet på Årsmøtet:

**«Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass iht kjøpekontrakt»**

### Forslag til vedtak:

**«Styrets vedtak i styresak 13/23 på styremøtet 9. mai 2023 er fattet i strid med vedtektenes §2 og er ugyldig. Årsmøtet pålegger styret å merke utendørs parkeringsplasser med leilighetsnummer i henhold til kjøpekontrakter og sameiets vedtekter m/vedlegg».**

### Begrunnelse:

I styresak 13/23 bestemte styret følgende: *«Styret har undersøkt hos ABBL, og parkeringsplassene på forsiden av bygget er definert som felles parkeringsplass for sameiets beboere. Plassene er ikke tinglyst på den enkelte leilighet.»*

Styret har ikke myndighet til å ta en slik beslutning da den er i strid med sameiets vedtekter. § 2 i sameiets vedtekter fastsetter: *«Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra samtlige sameiere.»*

Vedtektene skiller ikke mellom parkeringsplasser ute eller inne. Kartene det refereres til er utbyggers/selgers fordeling av kjellerboder, utendørs parkeringsplasser og garasje plasser, og samtlige biloppstillingsplasser er derfor allerede disponert. Det er ikke et krav at en eksklusiv bruksrett må være tinglyst for å være gyldig.

35 sameiere kjøpte leiligheter med egen biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass. I salgsprospektet for Hauger Park er det tydeliggjort at alle leiligheter får sin egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg eller på utvendig parkeringsplass. I henhold til kjøpekontraktene har 35 kjøpere *«enerett til bruk av 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass»*. De øvrige kjøperne har i sine kontrakter *«enerett til 1 parkeringsplass i innendørs parkeringsanlegg»*. Dette er det samme som eksklusiv bruksrett til en fast plass. Sameierne har kjøpt og betalt for sin parkeringsplass. (For de som hadde parkeringsplass ute kostet det kr 90.000 å erstatte den med plass inne, mens det kostet kr 150.000 å kjøpe ytterligere en plass inne for de som allerede hadde plass inne, noe som viser at det ble betalt kr 60.000 for plass ute).

Utbygger merket ikke plassene utendørs ved ferdigstillingen, da dette fortsatt var en del av byggeplassen. Styret tok, på vegne av sameiet, overlevering av disponerte og udisponerte fellesareal høsten 2006 og overtok dermed ansvaret for disse arealene.

Utbygger/selger hadde oppfylt vilkårene i kjøpekontraktene når de foretok fordeling og disponering av arealene. Før ferdigstillelse og overlevering sendte selger vedtektene til samtlige kjøpere. Kart over fordelingen av kjellerboder, utendørs parkeringsplasser og garasjeplasser var vedlagt og er en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten til en fast parkeringsplass var da et faktum, og den har alltid vært og er fortsatt gjeldende. Sameiet ble konstituert i september 2006, og da var denne eksklusive bruksretten allerede et faktum.

En eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass (ute eller inne) har stor betydning for leilighetenes markedsverdi. Når en sameier har kjøpt en leilighet med eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass, så er det en selvfølge at sameier kan selge leiligheten med de samme rettigheter.

Merking av plassene utendørs var et tema for det første styret i sameiet og var på deres liste over prioriterte oppgaver slik det fremkommer av styrereferatene fra den tiden.

Høsten 2014 fremmet vi et saklig og begrunnet krav til styret om at merking ble utført. I styresak 27/14 erkjente styret at det var sameiere som hadde rett til sin faste plass og at merking skulle foretas neste vår: «Styret vil derfor innhente løsninger/tilbud på egnet merking i henhold til den plan som var utarbeidet ved ferdigstillelse av sameiet. Grunnet værforhold og forestående vinter vil merkingen bli utført til våren». I brev til oss av 21. november 2014 bekreftet styret at kartet over utendørs parkeringsplasser med påførte leilighetsnummer er et vedlegg til vedtektene, men ikke tinglyst. Styret skriver videre at «Grunnen til at plassene ikke tidligere er blitt oppmerket er, som du også bemerker, parkeringsproblemer ved Hauger Park. Tidligere styrer har derfor vegret seg for å merke disse plassene ute».

Som følge av styresak 13/23 fremmet vi kravet om merking på nytt i juni 2023. Styret valgte da å søke råd hos juridisk avdeling hos ABBL. I ABBL sin vurdering er det ikke lagt til grunn at seksjonseierne faktisk har betalt for en plass, ei heller at alle seksjonseierne og styret har vært klar over dette, eller burde ha vært klar over dette. Vurderingen omhandler hvorvidt det er rettslig grunnlag for eierskap til plassene, mens det er en eksklusiv bruksrett denne saken handler om. Forutsetningene er derfor feil.

Styret har en plikt til å ivareta alle sameiere, også de som har kjøpt leilighet med utendørs parkeringsplass. Det er lovbestemt (jf Eierseksjonsloven § 58) at styret ikke kan ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det er også lovbestemt (jf Eierseksjonsloven § 57) at styret skal «sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet».

På vegne av leilighetene: B325, B326, B327, B328, B329, B416, B417, B418, B419 og B420.

**Hans-Petter Løken**  
Mobil: 900 38020  
E-post: hans.p.loken@gmail.com

**Tom Nitteberg**

Jeg viser til sist telefonsamtale og til henvendelse vedrørende biloppstillingsplasser/parkeringsplasser ute på Sameiets eiendom, på grunnlag av e-post av 23.05.2023 fra Hans-Petter Løken om krav om merking av parkeringsplasser ute.

Under følger en vurdering av saken til styret.

Jeg legger til grunn at Løken representerer seksjonseier og at det er seksjonseier som krever at en bestemt parkeringsplass ute skal merkes særskilt for den aktuelle seksjonen.

I brevet av 16.09.2014 fra Løken til styret i Sameiet, som er vedlagt e-posten av 23.05.2023, står det blant annet følgende i siste avsnitt: «Vi vil derfor fremme et krav om at plassene ute så raskt som mulig blir merket i henhold til den plan som var utarbeidet ved ferdigstillelsen, slik at våre plasser ikke er til fri disposisjon for alle andre.» Grunnlaget for at seksjonseier fremsatte kravet i 2014 og tilsvarende i dag er blant annet følgende:

Det følger av § 2 tredje ledd i Sameiets vedtekter at «Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra alle seksjonseiere». Bestemmelsen i vedtektene ble tatt inn i vedtektene etter beslutning på ekstraordinært sameiermøte 21.11.2006. Bestemmelsen ble da tatt inn som nye § 14 i Sameiets vedtekter. Det står i innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet til saken at «en del sameiere har i sin kjøpekontrakt spesifikk enerett til biloppstillingsplass ute, og det er derfor utarbeidet en oversikt over disponeringen av plassen ute, som tas inn som en del av vedtektene». Det fremgår av referatet fra sameiermøtet at forslaget til

vedtak ble enstemmig vedtatt, selv om ordlyden i vedtektsbestemmelsen avviker noe fra hva som faktisk står i innkallingen og referatet.

I § 2 tredje ledd i vedtektene vises det til et kart, som skal være vedlagt vedtektene. Nummereringen av parkeringsplassene på kartet er ikke direkte knyttet til seksjonsnummer. Antakelig er nummereringen knyttet til leilighetsnummer i bygg A, B og C.

Det følger av oppdelingsbegjæringen til Sameiet og plantegningene hva som er seksjoner, hvilket areal som inngår som en del av bruksenheten, hva som er tilleggsdeler til seksjonen og hva som er fellesareal. Fellesareal er de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, eller hører til bruksenheter som tilleggsareal/tilleggsdeler. Parkeringsplassene ute er fellesareal. Oppdelingsbegjæringen/seksjoneringsbegjæringen for Sameiet ble tinglyst 02.10.2006 og Sameiet ble reseksjonert i 2012, da det ble lagt til én seksjon til Sameie. Det fulgte av § 6 andre ledd i eierseksjonsloven av 1997, at «Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Videre står det følgende i § 6 andre ledd tredje punktum i tidligere esl.:

«Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.»

Etter tidligere esl. § 19 første ledd har sameier/seksjonseier enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Tilsvarende følger av eierseksjonsloven § 25 første ledd i dag.

Hva som er skrevet i kjøpekontrakter mellom utbygger/selger og kjøper av leiligheter/seksjoner i Sameiet, før ferdigstillelse (da det var nytt), er i utgangspunktet et forhold mellom selger og kjøper, herunder forpliktelser og rettigheter på grunnlag av kjøpekontrakten mellom partene. I sin e-post av 23.05.2023 viser Løken til kjøpekontrakten og § 1 kjøpekontrakten. At det står i kontrakten at seksjonen blant annet har enerett til bruk av «1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass», gir ikke kjøper automatisk rett til å kreve disposisjon av en parkeringsplass på bekostning av andre

seksjonseiere i Sameiet. Det fremstår som at det er utbygger/selger som ikke har fulgt opp dette overfor kjøper av den enkelte seksjon.

For at areal ute på bakkeplan, som en parkeringsplass, skal bli en del av én seksjon, - tinglyst som en del av seksjonen - må det aktuelle arealet tinglyses som tilleggsdel til seksjonen, som en del av oppdelingsbegjæringen/seksjoneringsbegjæringen for hele Sameiet. Dersom det eventuelt må gjøres senere, ikke som del av den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen for Sameiet, må Sameiet reseksjoneres. Det har ikke utbygger/selger gjort. Hvorfor utbygger/selger ikke har fulgt opp og besørgt det gjennomført, kan det være flere årsaker til.

Bestemmelsen i § 2 tredje ledd i vedtektene er den samme bestemmelsen som ble inntatt i vedtektene, etter det ekstraordinære sameiermøtet 21.11.2006. Til tross for at det er over 16 år siden møtet i 2006 har det ikke blitt satt opp noen merking av parkeringsplasser ute, til disposisjon for bestemte seksjoner. At ulike styrer i Sameiet ikke har merket parkeringsplassene, kan det være flere grunner til. Et spørsmål er blant annet om det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Sameiets eiendom, også for besøgende, for å oppfylle parkeringsnormen som gjelder/gjaldt for eiendommen, dersom de fleste av parkeringsplassene blir merket i henhold til oversiktskartet.

Et annet spørsmål er om selve vedtaket på sameiermøtet i 2006 og ordlyden i § 2 tredje ledd i vedtektene kan anses som riktig/gyldig eller ikke. I den tidligere esl. § 19 femte ledd står det følgende: «I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til å bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningene i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.»

Det følger av bestemmelsen at eneretten for en seksjonseier kan gis for en «midlertidig» periode. Eneretten til bruk av den bestemte delen av fellesarealet kan ikke være varig/permanent. Ordlyden i § 2 tredje ledd andre punktum, at «En endring av i disponeringen krever samtykke fra alle seksjonseiere», må anses for å være av varig karakter, ikke «midlertidig». Midlertidig er eneretten hvis den gjelder for en bestemt periode, eller hvis den kan endres senere ved vedtak på et sameiermøte/(års møte i dag). Kravet vil også være oppfylt dersom en seksjonseier har eneretten i sin

eiertid av seksjonen, som anses for å være en midlertidig periode. Det er ikke gitt/satt et bestemt tidspunkt frem i tid for at retten til bruk av den bestemte delen av fellesarealet skal føres tilbake til Sameiet og til disposisjon for alle seksjonseierne. Dette kan tale for at selve vedtaket og vedtektsbestemmelsen på sameiermøtet i 2006 ikke er gyldig og i henhold til eierseksjonsloven som gjaldt i 2006.

Dersom en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesareal skal etableres i et eierseksjonssameie i dag reguleres det av eierseksjonsloven § 25 femte ledd, som lyder (link til esl. § 25 <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§25>):

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

På grunnlag av kjent dokumentasjon i saken, foreligger det neppe (klart nok) rettslig grunnlag i dag til at noen seksjonseiere i Sameiet skal kunne nå frem med krav om at parkeringsplasser som er fellesareal, skal merkes tilhørende en bestemt seksjon, og skal kunne disponeres om en tilleggsdel til seksjonen.

Ved spørsmål, vennligst ta kontakt.

Ha en fortsatt fin dag.

Vennlig hilsen

Jan-André Fossby-Andersen  
advokat MNA  
mobil +47 915 47 794 – [jaa@abbl.no](mailto:jaa@abbl.no)  
tlf direkte +47 909 53 759

5

## Eline Garshol

**Fra:** Jan-André Fossby-Andersen  
**Sendt:** tirsdag 26. august 2025 19:07  
**Til:** 'Turid Løken'; 'hans.p.loken@gmail.com'; 'tomnitteberg@gmail.com'; 'paul.larsen@baerum.kommune.no'; 'tonje.gulliksrud@baerum.kommune.no'; 'thorleifka@gmail.com'; 'Pål A. Haukaas'  
**Kopi:**  
**Emne:** Hauger Park Boligsameie. Krav om merking av utendørs parkeringsplasser. "Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass iht kjøpekontrakt."  
**Vedlegg:** 2006.08.29. Bærum kommune. Mangler i begjæring om seksjonering.pdf; 2025.08.14. Øyvind Gedde, kommentar, uttales om parkeringsplasser.pdf

Hei,

Jeg viser til tidligere kontakt i saken.

På ordinært årsmøte 28.04.2025 ble sak 5.1 «Bruk av sameiets parkeringsplasser» vedtatt/ besluttet at «Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.»

Sameiet v/styrer har undersøkt noe mer i saken, og i den anledning vises det til vedlagte dokument av 29.08.2006 fra Bærum kommune til advokat Per Disen, som bistod utbygger Hauge Park AS og til brev av 14.08.2025 fra Øyvind Gedde til undertegnede.

Generelt om saken og problemstillingene i saken viser jeg til min vurderingen til Sameiet v/styret av 23.08.2023, som dere er kjent med.

I ovennevnte brev fra Bærum kommune av 29.08.2006, Mangler i begjæringen om seksjonering, som gjelder opprinnelig seksjonering av Sameiets eiendom og blant annet parkering på Sameiets eiendom, står det blant annet følgende under punkt 4:

«Reguleringsplanens krav til parkeringsdekning har rot i kommunens parkeringsnorm og er et minimumskrav basert på fellesanlegg. Parkeringskravet inkluderer gjesteparkering. Fordeling av faste parkeringsplasser som tilleggsdel kan bare skje når parkeringsdekningen er så stor at alle seksjoner kan få egen plass og at dette kan skje uten at kravene til gjesteparkeringsplasser tilsidesette. Sameiet kan likevel fordele p.plasser gjennom bestemmelser i sameievedtektene slik at sameiet til enhver tid kan endre fordelingen gjennom vedtektsendringer (midlertidig eksklusiv bruksrett).»

Dere har blant annet vist til deres kjøpekontrakt, side 1, under punkt 1 Beskrivelse av eiendommen: «I tillegg til leiligheten jmf. vedlagte tegning, består seksjonen av eiendomsrett til ideell andel av eiendommen samt enerett til bruk av:

- tilhørende balkong, hage eller terrasse
  - 1 bod
  - 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass
- samt felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

På side 2 i kjøpekontrakten for seksjonene i Sameiet under punkt 3. «Forbehold fra selger» er det blant annet noen bestemmelser som er av betydning for saken. I punkt 3 første ledd i kontrakten tar selger forbehold om offentlige godkjenninger og at det inngås tilstrekkelig antall kjøpekontrakter. Videre i punkt 3. fjerde ledd første punktum står det følgende: «Det tas forbehold om endringer i utomhusplan og bebyggelsesplan».

Utbygger, Hauger Park AS, måtte på bakgrunn av brevet fra Bærum kommune av 29.08.2006 endre på plantegningene i søknaden om seksjonering, herunder påvirket det også hva kjøpere av seksjoner i Sameiet kunne disponere av biloppstillingsplasser, og hvordan parkeringsplasser skulle organiseres i Sameiet og på Sameiets eiendom.

Styret i Sameiet og jeg har vært i kontakt med utbygger Øyvind Gedde vedrørende problemstillingene og uenigheten i saken, og Gedde har på bakgrunn av henvendelsen fra styret sendt et brev til undertegnede og Sameiet. Brevet er vedlagt.

I brevet viser Gedde blant annet til brevet fra Bærum kommune av 29.08.2006 og han skriver blant annet følgende: «Som følge av denne bestemmelse og gjeldende parkeringsnorm på tidspunktet for seksjoneringen ble utvendig parkering definert som et fellesareal og hvor de aktuelle leilighetseiere har rett til å parkere.»

Videre står følgende øverst på side 2: «De aktuelle kjøpere har etter vårt syn fått levert den ytelse de har kjøpt ihht. kjøpekontrakten: Leilighet, 1 bod og rettighet til parkering.»

I brevet fra Bærum kommune er det vist til at Sameiet kan fastsette bestemmelser i vedtektene, om midlertidig bruksrett til parkeringsplasser. Jeg har vist til det i samme i min vurdering av 23.08.2023. I eierseksjonsloven av 1997 fulgte det av § 19 femte ledd at det kunne «gis bestemmelser om midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett». At bruksretten kun kan være midlertidig, følger av ordlyden i bestemmelsen. I eierseksjonsloven av 2017 er det regulert i § 25 femte ledd hvordan det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal i inntil tretti år.

I innkallingen til ekstraordinært sameiermøte 21.11.2006 står det følgende til punkt 4. Forslag til endringer i vedtektene til § 14 – Parkering: «De vedtatte vedtekter inkluderer en oversikt over parkering Innendørs, men ikke parkering utendørs.

En del sameiere har i sin kjøpekontrakt spesifikk enerett til biloppstillingsplass ute, og det er derfor utarbeidet oversikt over disponeringen av plassene ute, som tas inn som en del av vedtektene.»

På grunn parkeringsnormens krav til eiendommen, herunder gjesteparkering, og hva som fremgår brevet fra Bærum kommune av 29.08.2006 kunne Sameiet ikke fastsette i vedtektene bruksrett til biloppstillingsplasser ute, som ikke er av midlertidig karakter. § 2 tredje ledd i Sameiets vedtekter i dag lyder: «Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra alle seksjonseiere.»

Styret har lagt opp til at innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet 24.09.2025 skal sendes ut ca. 10.09.2025. Dersom Dere ønsker å ha med flere dokumenter/vedlegg til saken i innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet, enn det Dere hadde med i innkallingen til det ordinære årsmøtet i år, ber styret om å få dette tilsendt innen 02.09.2025.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Vennlig hilsen

Jan-André Fossby-Andersen  
advokat MNA  
mobil +47 915 47 794 – [jaa@abbl.no](mailto:jaa@abbl.no)

**ABBL 80**  
Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika [www.abbl.no](http://www.abbl.no)  


Advokat Per Diesen  
Postboks 477

1323 HØVIK

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
06/35952/BLU 29.08.2006

### Hauger Skolevei 1, gnr 89 bnr 310 - Mangler i begjæring om seksjonering

Dokumentene i seksjoneringsbegjæringen er nå kontrollert og vi har funnet følgende forhold som må rettes før saken kan behandles videre:

- Næringsseksjonene (snr 98 og snr 99) må endres til fellesareal. Dette innebærer rettinger i begjæringskjemaets rubrikk 3, plantegning og kartet. Seksjonenes formål skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, boligblokker, jfr Esl §6, 7.ledd. Det er ikke gitt tillatelse til etablering av næringsarealer, verken i reguleringsplan eller byggesak. I byggesøknaden omtales arealene som "disp areal" og "fellesareal". Jfr brev av 14.03.06 fra Lund Hagem Arkitekter. Tegningene som viser slik bruk ble godkjent i brev av 31.3.2006 fra bygningsjefen. Arealer som etter tillatelser gitt i medhold av pbl, skal tjene beboernes og bebyggelsens felles behov skal være fellesareal iflg Esl § 6, 2.ledd.
- Terrasser på grunn skal angis som tilleggsarealer av grunn (G) i begjæringskjemaets rubrikk 3 for alle berørte seksjoner. Dette gjelder alle seksjoner som har fått angitt "Terrasse på grunn" i plantegningene. (snr 1-13, 19, 21, 25-26, 52-54, 56, 67-69, 73-80). Dersom noen av terrassene i sin helhet består av bygningsmessige konstruksjoner, kan de alternativt inngå i seksjonenes hoveddel som utvidelse av disse.
- Tilleggsarealer av grunn (terrassene) må målsettes på plantegningene slik at de "framstår som eintydig definert og kan bli rekonstruert ved hjelp av vanleg målestokk". (Rundkriv H-3/98) Målene må angis ut fra og langs vegger eller andre faste bygningsmessige konstruksjoner. Vi tar utgangspunkt i at alle grenser enten er definert av bygningsdeler, er retlinjet forlengelse av bygningsdeler eller vinkelrette linjer ut fra bygningsdel, jfr bestemmelse om målebrev i Esl § 9 og rundkriv H-3/98 side 21 hvor avgrensninger som fritar for målebrev er nærmere omtalt. Det må samtidig angis tydelig på kartet at tilleggsarealene er vist på plantegningene.



4. Felles garasjeanlegg i bebyggelsens underetasje må være fellesareal og kan ikke deles opp i tilleggsarealer. Dette innebærer revisjon av plantegninger og begjæringskjemaets rubrikk 3.
- Etter Esl §6, 2.ledd skal deler av eiendommen som, etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, være fellesareal. Reguleringsplanens krav til parkeringsdekning har rot i kommunens parkeringsnormer og er et minimumskrav basert på fellesanlegg. Parkeringskravet inkluderer gjesteparkering. Fordeling av faste parkeringsplasser som tilleggsareal kan bare skje når parkeringsdekningen er så stor at alle seksjoner kan få egen plass og at dette kan skje uten at kravene til gjesteparkeringsplasser tilsesettes. Sameiet kan likevel fordele p.plasser gjennom bestemmelser i sameievedtektene slik at sameiet til enhver tid kan endre fordelingen gjennom vedtektsendringer (midlertidig eksklusiv bruksrett)

Reviderte begjæringskjema, kart og plantegninger bes tilsendt i 3 eksemplarer.

Godkjent fradelt areal, jfr delingsgodkjenning datert 13.7.2006 (sak 06/3973) må være etablert som egen eiendom før seksjoneringsbegjæringen kan tinglyses. Det er tilstrekkelig å tinglyse midlertidig kartforretning, jfr brev av 11.8.2006 fra Eiendomsmåling. Seksjoneringsbegjæringen kan fra vår side ferdigbehandles med forbehold om at tinglysing først kan skje etter at parsellen er etablert med eget bruksnummer.

Dersom det er tinglyst urådighet på noen av seksjonene må det sendes inn skriftlig samtykke til tinglysing fra vedkommende rettighetshaver.

Når revidert begjæringskjema, kart og plantegninger som ivaretar de punktene som er nevnt over, er mottatt og funnet i orden, vil saken bli sendt Statens kartverk/Tinglysingen sammen med kommunens samtykke til seksjonering.

For regulerings sjefen

Bernt Lund  
overingeniør

Kopi til:  
Hauger Park AS

Snoveien 15

1363 HØVIK

ABBL

Jan-Andre Fossby-Andersen.

## Vedr. tvist knyttet til oppmerking av parkeringsplasser Hauger Park.

Jeg viser til samtale i dag og oppsummerer som avtalt kort min tolkning av denne tvist.

Alle leiligheter i Hauger Park ble solgt med utgangspunkt i den samme kontrakt med likelydende formuleringer. Tvisten omhandler rett til å merke opp parkeringsplasser utvendig. Vi bestrider at noen av kjøperne har en slik rett. Alle leilighetene i prosjektet ble solgt med to mulige parkeringsløsninger.

1. Parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, tinglyst som en tilleggsdel til den aktuelle seksjon.
2. Rettighet til parkering på utvendig fellesareal som ikke er tilleggsdel til seksjonen og som da heller ikke er tinglyst.

For pnkt. 2 som er aktuell i denne sak er utgangspunktet brev fra Bærum kommune datert 29.08.06, pnkt. 4:

«Fordeling av faste parkeringsplasser som tilleggsareal kan bare skje når parkeringsdekningen er så stor at alle seksjoner kan få egen plass og at dette kan skje uten at kravene til gjesteparkering tilsesettes.»

Som følge av denne bestemmelse og den gjeldende parkeringsnorm på tidspunktet for seksjoneringen ble utvendig parkering definert som et fellesareal hvor de aktuelle leilighetsseiere har rett til å parkere. Ut over gjesteparkering og besøkende som servicebiler har anledning til å bruke parkeringsarealet på kortidsbasis. Ingen andre har rett til å benytte disse parkeringsarealer.

De aktuelle kjøper har etter vårt syn fått levert den ytelse de har kjøpt iht. kjøpekontrakten: Leilighet, 1 bod og rettighet til parkering.

Denne rettighet blir oppfylt gjennom den måte parkeringsregimet praktiseres med en praktisk og fleksibel ordning som fungerer godt i praksis. Det er da alltid tilstrekkelig kapasitet. Undertegnede har selv familie som bor i Hauger Park og har aldri opplevd at det ikke er parkeringsplass ledig.

Bakgrunnen for at Bærum kommune ikke aksepterte seksjonering med tilleggsdel var begrunnet i erfaring fra andre prosjekter hvor enkelte etterlot kjøretøy over lang tid med konsekvenser for vedlikehold av arealet og snøbrøyting. Dette vil redusere den fleksible bruk som er nødvendig for at dette skal kunne fungere godt i praksis. Det er også bakgrunnen for at parkeringsnormen var utformet slik den var.

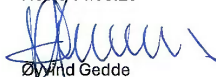
En eventuell oppmerking antas da å være i strid med de bestemmelser som Bærum kommune la til grunn ved seksjonering. Det vil være vanskelig å håndheve et privat parkeringsregime og oppmaling på asfalten vil ikke være synlig på årstider med snø eller is på bakken.

For ordens skyld tillegges at kjøpekontraktene hadde forbehold knyttet til offentlige godkjenninger.

Vi noterer oss at denne sak aktualiseres i 2014, 8 år etter at leilighetene var overtatt.

Vi vil anbefale at gjeldende praksis opprettholdes og at de aktuelle kjøperes ønske om oppmaling av parkeringsplasser ikke blir imøtekommet.

Hosle 14.08.25



Øyvind Gedde

Utbygger av Hauger Park AS

( Dette selskap ble avviklet etter at prosjektet var ferdig utviklet )

## Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie onsdag 24.09.2025 kl. 18:00 - Hauger Skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Jan-André Fossby-Andersen valgt til møteleder.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Eline Garshol valgt til protokollfører.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 33 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 41 fullmakter, totalt 74 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol og Jan-André Fossby-Andersen.

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Harald Faaberg valgt til å medundertegne protokollen.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

### 2. Bruk av sameiets parkeringsplasser - enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass

**Bruk av sameiets parkeringsplasser/utvendige biloppstillingsplasser og eventuelt enerett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser ute.**

På ordinært årsmøte 28.04.2025 ble sak 5.1 «Bruk av sameiets parkeringsplasser» vedtatt/ besluttet at «Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.»

Som følge av vedtaket på ordinært årsmøte, kommer saken nå opp til behandling.

Vedlagt følger dokumentene fra innkalling til ordinært årsmøte som er relevante for saken.

Sameiets styre har vært i kontakt med utbygger/selger Hauger Park AS ved Øyvind Gedde.

Styret har mottatt to dokumenter fra Gedde som har betydning for saken, ett fra Bærum Kommune (2006), og ett fra Øyvind Gedde som kommer med en uttalelse om saken. Dokumentene er vedlagt innkallingen.

Oversikt over vedlegg til saken:

- Vedlegg 1: Sak 6.1 på ordinært årsmøte 28.04.2025
- Vedlegg 2: Til sak 5.1 på ordinært årsmøte
- Vedlegg 3: E-post til Løken, Nitteberg og Bærum Kommune vedr. saken
- Vedlegg 4: Brev fra Bærum Kommune til utbygger v/ advokat Per Diesen
- Vedlegg 5: Brev fra Øyvind Gedde til sameiet v/ ABBL

Styret har vurdert hvilke konsekvenser merking av uteplasser kan føre til:

- Parkeringsdekningen blir svært begrenset hvis man skal merke 35 plasser og sitte igjen med kun 5 gjesteparkeringer (2 på parkeringsområdet og 3 utenfor garasjene) og disse skal deles på 98 boenheter.
- Disse 5 parkeringsplassene må fordeles på de som ikke har plass ute, gjester, hjemmesykepleien, og øvrige.
- Hvem har ansvar for oppfølging og håndheving av hvem som parkerer på hvilke plasser?
- Hvordan skal det fysisk merkes/markeres?
- Synlighet på vinterstid, og problemer ved snømåking hvis plassene skal merkes fysisk.
- Kostnadene ved merking og vedlikehold av dette belastes sameiet
- Parkeringsproblemene som oppstår av overstående, vil skade bomiljøet

Styrets innstilling er at årsmøtet og seksjonseiere stemmer ned/mot forslag til vedtak fra Løken og Nitteberg, på grunnlag av konsekvensene merking av uteplasser vil føre til for sameiet.

Styret oppfordrer alle eiere til å møte opp på det ekstraordinære årsmøtet.

Har du ikke anledning, så gi en fullmakt til en nabo, et styremedlem eller legg en fullmakt i postkassen til styret.

**Vedtak:**

**Følgende vedtak ble stemt over:**

"Styrets vedtak i styresak 13/23 på styremøtet 9. mai 2023 er fattet i strid med vedtektenes §2 og er ugyldig. Årsmøtet pålegger styret å merke utendørs parkeringsplasser med leilighetsnummer i henhold til kjøpekontrakter og sameiets vedtekter m/vedlegg."

**24 seksjonseiere stemte for, og 49 stemte mot.**

Forslaget ble nedstemt.

## Protokoll ekstraordinært møte for Hauger Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan-André Fossby-Andersen (sign.)	03.10.2025
Protokollvitne	Harald Faaberg (sign.)	02.10.2025

# Hauger Park Boligsameie



ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie - Mandag 28.04.2025

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hauger Park 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.

## Hauger Park Boligsameie

### Til seksjonseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

**Tid:** mandag 28.04.2025 kl. 18:00

**Sted:** Hauger Skole

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Eline Garshol v/ABBL.

##### 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 130.000 til intern fordeling.

#### 5. Saker fra styret

##### 5.1 Bruk av sameiets parkeringsplasser

**Bruk av sameiets parkeringsplasser/utvendige biloppstillingsplasser og eventuelt enerett til bruk av Sameiets biloppstillingsplasser ute.**

Se side 7 i innkallingen for underlagsdokumentasjon.

Styret er av den oppfatning at saken er for kompleks og vanskelig til å tas opp til behandling på ordinært årsmøte. Saken berører alle seksjonseiere i sameiet i forhold til hvilke muligheter seksjonseierne skal ha til å parkere ute, og om hvordan parkeringsmulighetene er for besøkende til beboere i sameiet.

Sakens kompleksitet er uljøent for de fleste, og styret fremmer forslag om at saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte senere i 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.

Sameiets utvendige parkeringsplasser og merking av disse har vært en sak mellom Løken og styret siden våren 2023. Styret er og har ikke vært enig i Løken sine synspunkter i saken, og av den grunn engasjerte juridisk avdeling i Abbl til å vurdere saken (se vedlegg). I april 2024 ble det avholdt et møte i Abbl sin lokaler hvor styret, Løken, Nitteberg, Larsen (Bærum kommune), samt Abbl sin advokat var tilstede. Saken ble diskutert og det kom ikke til noen enighet. Løken, Nitteberg og Larsen skulle ta saken videre med kommuneadvokaten i Bærum kommune, og komme med en tilbakemelding.

Styret har forventet denne og latt saken i bero.

**Forslag til vedtak:** Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte senere i 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.

#### 6. Saker fra beboere

##### 6.1 Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass

Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Styrets vedtak i styresak 13/23 på styremøtet 9. mai 2023 er fattet i strid med vedtektenes §2 og er ugyldig. Årsmøtet pålegger styret å merke utendørs parkeringsplasser med leilighetsnummer i henhold til kjøpekontrakter og sameiets vedtekter m/vedlegg.

#### 7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

#### 8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Pål André Haukaas  
Styremedlem, Heidi Bråten  
Styremedlem, Thorleif Karlsen

Styremedlem, Egil Bondkall  
 Styremedlem, Sandra Ellevog Antonsen  
 Varamedlem, Terje Hansen  
 Varamedlem, Bjørn Horndalen  
 Varamedlem, Siri Carling

### 8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år.

**Forslag til vedtak:** Thorleif Karlsen velges som styreleder for et år.

### 8.2 Valg av styremedlem

Det skal velges et styremedlem for et år.

**Forslag til vedtak:** Pål Andre Haukaas velges som styremedlem for et år.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for et år. De tre varamedlemmene stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Siri Carling gjenvelges som varamedlem for et år.

Terje Hansen gjenvelges som varamedlem for et år.

Bjørn Horndalen gjenvelges som varamedlem for et år.

### 8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomitéen for et år.

**Forslag til vedtak:** Bjørn Horndalen og Siri Carling gjenvelges som medlemmer til valgkomitéen for et år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bb1.no/minside>

Med vennlig hilsen  
 Hauger Park Boligsameie  
 Styret

## Hauger Park Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Pål André Haukaas, Hauger Skolevei 50  
 Styremedlem, Heidi Bråten, Hauger Skolevei 50  
 Styremedlem, Thorleif Karlsen, Hauger Skolevei 74  
 Styremedlem, Egil Bondkall, Hauger Skolevei 66  
 Styremedlem, Sandra Ellevog Antonsen, Hauger Skolevei 50  
 Varamedlem, Terje Hansen, Hauger skole vei 46  
 Varamedlem, Bjørn Horndalen, Hauger skole vei 60  
 Varamedlem, Siri Carling, Hauger Skolevei 50

### 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 98 seksjoner. Selskapets navn er Hauger Park Boligsameie med org.nr.: 990474885 i Bærum kommune.

#### Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427032

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/Skademeldings skjema>. 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 verddivurdering 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.

### HMS/Internkontroll

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

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

### Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 28.397,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; drift og serviceavtaler på våre bygninger har vært noe høyere en budsjettet, samt kostnader til renovasjon, vann og avløp som også har oversteget budsjett.

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

Styret har hatt løpende møter gjennom året, hvor løpende drift og vedlikehold har blitt diskutert og protokollert.

### Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det som er utført av vesentlig innkjøp i 2024 er hovedvask inkl. boning av våre fellesarealer, samt utvendig og innvendig vask av alle vinduer. Brannsentral/tablå er skiftet av vårt brannvarslingsselskap.

Annet vedlikehold er utført gjennom våre serviceavtaler og vårt vaktmesterselskap.

### Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold som er planlagt i 2025 er:

- Spyling/rens av rørledninger
- Fornye callinganlegget
- Reparasjon av sprekkdannelser i vegger/murer innvendig/utvendig
- Utbedre gangveier, heller må fjernes og grunnarbeidet må gjøres på nytt. Taknedløp må legges ned i kum
- Nye takhetter til våre takvifter
- Utskifting av enkelte vinduer og en terrassedør i B-blokken

### Kommende 5-års periode

Vedlikehold som er planlagt i den kommende 5-års periode er:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Innvendig maling av vegger i fellesarealer inkl. garasjeanlegg
- Oppgradering/maling av garasjeggulv
- Utskifting av lysarmaturer til LED

### Diverse

Styret vil påpeke at det er viktig at den enkelte sameier foretar forebyggende vedlikehold/inspeksjon av utvendige vinduer/terrassedører, og melder i fra til styretså fort det oppstår usikkerhet vedrørende disses tilstand.

### Styret Hauger Park boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Jeg viser til sist telefonsamtale og til henvendelse vedrørende biloppstillingsplasser/parkeringsplasser ute på Sameiets eiendom, på grunnlag av e-post av 23.05.2023 fra Hans-Petter Løken om krav om merking av parkeringsplasser ute.

Under følger en vurdering av saken til styret.

Jeg legger til grunn at Løken representerer seksjonseier og at det er seksjonseier som krever at en bestemt parkeringsplass ute skal merkes særskilt for den aktuelle seksjonen.

I brevet av 16.09.2014 fra Løken til styret i Sameiet, som er vedlagt e-posten av 23.05.2023, står det blant annet følgende i siste avsnitt: «Vi vil derfor fremme et krav om at plassene ute så raskt som mulig blir merket i henhold til den plan som var utarbeidet ved ferdigstillingen, slik at våre plasser ikke er til fri disposisjon for alle andre.» Grunnlaget for at seksjonseier fremsatte kravet i 2014 og tilsvarende i dag er blant annet følgende:

Det følger av § 2 tredje ledd i Sameiets vedtekter at «Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra alle seksjonseiere». Bestemmelsen i vedtektene ble tatt inn i vedtektene etter beslutning på ekstraordinært sameiermøte 21.11.2006. Bestemmelsen ble da tatt inn som nye § 14 i Sameiets vedtekter. Det står i innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet til saken at «en del sameiere har i sin kjøpekontrakt spesifikk enerett til biloppstillingsplass ute, og det er derfor utarbeidet en oversikt over disponeringen av plassen ute, som tas inn som en del av vedtektene». Det fremgår av referatet fra sameiermøtet at forslaget til

2

vedtak ble enstemmig vedtatt, selv om ordlyden i vedtektsbestemmelsen avviker noe fra hva som faktisk står i innkallingen og referatet.

I § 2 tredje ledd i vedtektene vises det til et kart, som skal være vedlagt vedtektene. Nummereringen av parkeringsplassene på kartet er ikke direkte knyttet til seksjonsnummer. Antakelig er nummereringen knyttet til leilighetsnummer i bygg A, B og C.

Det følger av oppdelingsbegjæringen til Sameiet og plantegningene hva som er seksjoner, hvilket areal som inngår som en del av bruksenheten, hva som er tilleggsdeler til seksjonen og hva som er fellesareal. Fellesareal er de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, eller hører til bruksenhetene som tilleggsareal/tilleggsdeler. Parkeringsplassene ute er fellesareal. Oppdelingsbegjæringen/seksjoneringsbegjæringen for Sameiet ble tinglyst 02.10.2006 og Sameiet ble reseksjonert i 2012, da det ble lagt til én seksjon til Sameie. Det fulgte av § 6 andre ledd i eierseksjonsloven av 1997, at «Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Videre står det følgende i § 6 andre ledd tredje punktum i tidligere esl.:

«Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.»

Etter tidligere esl. § 19 første ledd har sameier/seksjonseier enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Tilsvarende følger av eierseksjonsloven § 25 første ledd i dag.

Hva som er skrevet i kjøpekontrakter mellom utbygger/selger og kjøper av leiligheter/seksjoner i Sameiet, før ferdigstilling (da det var nytt), er i utgangspunktet et forhold mellom selger og kjøper, herunder forpliktelser og rettigheter på grunnlag av kjøpekontrakten mellom partene. I sin e-post av 23.05.2023 viser Løken til kjøpekontrakten og § 1 kjøpekontrakten. At det står i kontrakten at seksjonen blant annet har enerett til bruk av «1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass», gir ikke kjøper automatisk rett til å kreve disposisjon av en parkeringsplass på bekostning av andre

3

seksjonseiere i Sameiet. Det fremstår som at det er utbygger/selger som ikke har fulgt opp dette overfor kjøper av den enkelte seksjon.

For at areal ute på bakkeplan, som en parkeringsplass, skal bli en del av én seksjon, - tinglyst som en del av seksjonen - må det aktuelle arealet tinglyses som tilleggsdel til seksjonen, som en del av oppdelingsbegjæringen/seksjoneringen for hele Sameiet. Dersom det eventuelt må gjøres senere, ikke som del av den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen for Sameiet, må Sameiet reseksjoneres. Det har ikke utbygger/selger gjort. Hvorfor utbygger/selger ikke har fulgt opp og besørget det gjennomført, kan det være flere årsaker til.

Bestemmelsen i § 2 tredje ledd i vedtektene er den samme bestemmelsen som ble inntatt i vedtektene, etter det ekstraordinære sameiermøtet 21.11.2006. Til tross for at det er over 16 år siden møtet i 2006 har det ikke blitt satt opp noen merking av parkeringsplasser ute, til disposisjon for bestemte seksjoner. At ulike styrer i Sameiet ikke har merket parkeringsplassene, kan det være flere grunner til. Et spørsmål er blant annet om det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Sameiets eiendom, også for besøkende, for å oppfylle parkeringsnormen som gjelder/gjaldt for eiendommen, dersom de fleste av parkeringsplassene blir merket i henhold til oversiktskartet.

Et annet spørsmål er om selve vedtaket på sameiermøtet i 2006 og ordlyden i § 2 tredje ledd i vedtektene kan anses som riktig/gyldig eller ikke. I den tidligere esl. § 19 femte ledd står det følgende: «I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til å bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningene i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.»

Det følger av bestemmelsen at eneretten for en seksjonseier kan gis for en «midlertidig» periode. Eneretten til bruk av den bestemte delen av fellesarealet kan ikke være varig/permanent. Ordlyden i § 2 tredje ledd andre punktum, at «En endring av i disponeringen krever samtykke fra alle seksjonseiere», må anses for å være av varig karakter, ikke «midlertidig». Midlertidig er eneretten hvis den gjelder for en bestemt periode, eller hvis den kan endres senere ved vedtak på et sameiermøte/(årsmøte i dag). Kravet vil også være oppfylt dersom en seksjonseier har eneretten i sin

4

eiertid av seksjonen, som anses for å være en midlertidig periode. Det er ikke gitt/satt et bestemt tidspunkt frem i tid for at retten til bruk av den bestemte delen av fellesarealet skal føres tilbake til Sameiet og til disposisjon for alle seksjonseierne. Dette kan tale for at selve vedtaket og vedtektsbestemmelsen på sameiermøtet i 2006 ikke er gyldig og i henhold til eierseksjonsloven som gjaldt i 2006.

Dersom en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesareal skal etableres i et eierseksjonssameie i dag reguleres det av eierseksjonsloven § 25 femte ledd, som lyder (link til esl. § 25 <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§25>):

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

På grunnlag av kjent dokumentasjon i saken, foreligger det neppe (klart nok) rettslig grunnlag i dag til at noen seksjonseiere i Sameiet skal kunne nå frem med krav om at parkeringsplasser som er fellesareal, skal merkes tilhørende en bestemt seksjon, og skal kunne disponeres om en tilleggsdel til seksjonen.

Ved spørsmål, vennligst ta kontakt.

Ha en fortsatt fin dag.

Vennlig hilsen

Jan-André Fossby-Andersen  
advokat MNA  
mobil +47 915 47 794 – [jaa@abbl.no](mailto:jaa@abbl.no)  
tlf direkte +47 909 53 759

5

## Til Årsmøtet 2025 i Hauger Park Boligsameie

Vi representerer 10 sameiere i B-blokken, med støtte fra Eiendomsavdelingen i Bærum kommune som eier 9 leiligheter på Hauger Park.

Vi ber om at følgende sak blir behandlet på Årsmøtet:

### «Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass iht kjøpekontrakt»

#### Forslag til vedtak:

**«Styrets vedtak i styresak 13/23 på styremøtet 9. mai 2023 er fattet i strid med vedtektenes §2 og er ugyldig. Årsmøtet pålegger styret å merke utendørs parkeringsplasser med leilighetsnummer i henhold til kjøpekontrakter og sameiets vedtekter m/vedlegg.»**

#### Begrunnelse:

I styresak 13/23 bestemte styret følgende: *«Styret har undersøkt hos ABBL, og parkeringsplassene på forsiden av bygget er definert som felles parkeringsplass for sameiets beboere. Plassene er ikke tinglyst på den enkelte leilighet.»*

Styret har ikke myndighet til å ta en slik beslutning da den er i strid med sameiets vedtekter. § 2 i sameiets vedtekter fastsetter: *«Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i disponering krever samtykke fra samtlige sameiere.»*

Vedtektenes skiller ikke mellom parkeringsplasser ute eller inne. Kartene det refereres til er utbygger/selgers fordeling av kjellerboder, utendørs parkeringsplasser og garasje plasser, og samtlige biloppstillingsplasser er derfor allerede disponert. Det er ikke et krav at en eksklusiv bruksrett må være tinglyst for å være gyldig.

35 sameiere kjøpte leiligheter med egen biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass. I salgsprospektet for Hauger Park er det tydeliggjort at alle leiligheter får sin egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg eller på utvendig parkeringsplass. I henhold til kjøpekontraktene har 35 kjøpere *«enerett til bruk av 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass»*. De øvrige kjøperne har i sine kontrakter *«enerett til 1 parkeringsplass i innendørs parkeringsanlegg»*. Dette er det samme som eksklusiv bruksrett til en fast plass. Sameierne har kjøpt og betalt for sin parkeringsplass. (For de som hadde parkeringsplass ute kostet det kr 90.000 å erstatte den med plass inne, mens det kostet kr 150.000 å kjøpe ytterligere en plass inne for de som allerede hadde plass inne, noe som viser at det ble betalt kr 60.000 for plass ute).

Utbygger merket ikke plassene utendørs ved ferdigstillelsen, da dette fortsatt var en del av byggeplassen. Styret tok, på vegne av sameiet, overlevering av disponerte og udisponerte fellesareal høsten 2006 og overtok dermed ansvaret for disse arealene.

Utbygger/selger hadde oppfylt vilkårene i kjøpekontraktene når de foretok fordeling og disponering av arealene. Før ferdigstillelse og overlevering sendte selger vedtektene til samtlige kjøpere. Kart over fordelingen av kjellerboder, utendørs parkeringsplasser og garasje plasser var vedlagt og er en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten til en fast parkeringsplass var da et faktum, og den har alltid vært og er fortsatt gjeldende. Sameiet ble konstituert i september 2006, og da var denne eksklusive bruksretten allerede et faktum.

En eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass (ute eller inne) har stor betydning for leilighetenes markedsverdi. Når en sameier har kjøpt en leilighet med eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass, så er det en selvfølgelig at sameier kan selge leiligheten med de samme rettigheter.

Merking av plassene utendørs var et tema for det første styret i sameiet og var på deres liste over prioriterte oppgaver slik det fremkommer av styrereferatene fra den tiden.

Høsten 2014 fremmet vi et saklig og begrunnet krav til styret om at merking ble utført. I styresak 27/14 erkjente styret at det var sameiere som hadde rett til sin faste plass og at merking skulle foretas neste vår: *«Styret vil derfor innhente løsninger/tilbud på egnet merking i henhold til den plan som var utarbeidet ved ferdigstillelse av sameiet. Grunnet værforhold og forestående vinter vil merkingen bli utført til våren»*. I brev til oss av 21. november 2014 bekreftet styret at kartet over utendørs parkeringsplasser med påførte leilighetsnummer er et vedlegg til vedtektene, men ikke tinglyst. Styret skriver videre at *«Grunnen til at plassene ikke tidligere er blitt oppmerket er, som du også bemerker, parkeringsproblemer ved Hauger Park. Tidligere styrer har derfor vegret seg for å merke disse plassene ute»*.

Som følge av styresak 13/23 fremmet vi kravet om merking på nytt i juni 2023. Styret valgte da å søke råd hos juridisk avdeling hos ABBL. I ABBL sin vurdering er det ikke lagt til grunn at seksjonseierne faktisk har betalt for en plass, ei heller at alle seksjonseierne og styret har vært klar over dette, eller burde ha vært klar over dette. Vurderingen omhandler hvorvidt det er rettslig grunnlag for eierskap til plassene, mens det er en eksklusiv bruksrett denne saken handler om. Forutsetningene er derfor feil.

Styret har en plikt til å ivareta alle sameiere, også de som har kjøpt leilighet med utendørs parkeringsplass. Det er lovbestemt (jf Eierseksjonsloven § 58) at styret ikke kan ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det er også lovbestemt (jf Eierseksjonsloven § 57) at styret skal «sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet».

På vegne av leilighetene: B325, B326, B327, B328, B329, B416, B417, B418, B419 og B420.

**Hans-Petter Løken**  
Mobil: 900 38020  
E-post: hans.p.loken@gmail.com

**Tom Nitteberg**

## Resultatregnskap Hauger Park Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 988 432	3 709 883	3 986 300	4 279 911
Annen driftsinntekt	2	70 227	68 707	73 000	73 000
Sum inntekter		4 038 659	3 778 590	4 039 300	4 352 911
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	145 934	130 074	148 300	148 500
Kostnad lokaler	4	2 069 260	1 745 338	1 916 600	1 950 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 341	132	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	382 417	148 810	200 000	300 000
Annen driftskostnad	7	1 014 105	984 648	998 300	1 043 500
Sum kostnader		3 613 056	3 009 002	3 263 200	3 442 000
Resultat før finansielle poster		425 603	769 588	776 100	910 911
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	8	48 913	13 670	15 000	5 000
Finanskostnad	9	502 914	441 106	528 000	508 200
Sum finansielle poster		-454 001	-427 436	-513 000	-503 200
Årsresultat		-28 397	342 152	263 100	407 711

## Balanse Hauger Park Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse innbetalinger		213 872	159 071
Andre fordringer	10	89 260	1 681 620
Sum fordringer		303 132	1 840 690
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 985 405	806 548
Sum omløpsmidler		2 288 537	2 647 238
Sum eiendeler		2 288 837	2 647 538

## Balanse Hauger Park Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-5 255 260	-5 226 863
Sum egenkapital		-5 255 260	-5 226 863
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	7 372 354	7 767 806
Sum langsiktig gjeld		7 372 354	7 767 806
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		126 528	18 862
Forskudd innbetalinger		44 684	57 903
Annen kortsiktig gjeld	15	530	29 830
Sum kortsiktig gjeld		171 742	106 595
Sum gjeld		7 544 096	7 874 401
Sum egenkapital og gjeld		2 288 837	2 647 538

Hauger Park Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Pål André Haukaas  
StyrelederSandra Ellevog Antonsen  
StyremedlemThorleif Karlsen  
StyremedlemHeidi Bråten  
StyremedlemEgil Bondkall  
Styremedlem

Hauger Park Boligsameie

## Noter Hauger Park Boligsameie

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapskikk 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 pålepte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen 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	2 521 062	2 420 304	2 521 000	2 787 911
Tv/internett	518 246	500 615	516 300	540 000
Avdrag ordinære lån	401 112	435 924	401 000	446 000
Renter ordinære lån	528 012	353 040	528 000	506 000
Sum	3 968 432	3 709 883	3 966 300	4 279 911

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekter trimrom	20 979	19 467	23 000	23 000
Strøm el-bil	49 248	49 240	50 000	50 000
Sum	70 227	68 707	73 000	73 000

### Noter Hauger Park Boligsameie

#### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	127 900	114 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 034	16 074	18 300	18 500
<b>Sum</b>	<b>145 934</b>	<b>130 074</b>	<b>148 300</b>	<b>148 500</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

#### Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	872 653	741 907	802 600	1 000 000
Vaktmestertjenester	169 974	152 116	170 000	170 000
Lys, varme, energi	361 810	326 109	340 000	340 000
Renhold	164 768	160 066	195 000	180 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	309 760	185 957	226 000	60 000
Sommer- og vinterkostnader	190 297	179 183	183 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>2 069 260</b>	<b>1 745 338</b>	<b>1 916 600</b>	<b>1 950 000</b>

#### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	223	132	0	0
Rekvisita	1 118	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 341</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	279 486	125 917	200 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	52 356	6 971	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	50 575	15 922	0	0
<b>Sum</b>	<b>382 417</b>	<b>148 810</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>

### Noter Hauger Park Boligsameie

#### Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	182 105	173 796	181 000	190 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 929	6 366	8 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	531 944	510 385	516 300	540 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 450	2 450	2 500	2 500
Gave, ikke fradragsberettiget	2 125	2 000	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	266 540	266 540	267 000	294 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	14 810	15 956	10 000	0
Bank og kortgebyrer	5 999	6 000	6 500	6 500
Kostnader for bomiljøtiltak	703	656	3 500	2 000
<b>Sum</b>	<b>1 014 105</b>	<b>984 648</b>	<b>998 300</b>	<b>1 043 500</b>

#### Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	540	807	0	0
Renter plasseringskonto	48 373	12 863	15 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>48 913</b>	<b>13 670</b>	<b>15 000</b>	<b>5 000</b>

#### Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	502 914	441 106	528 000	508 200
<b>Sum</b>	<b>502 914</b>	<b>441 106</b>	<b>528 000</b>	<b>508 200</b>

#### Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Erstatningsmessige skader	0	17 752
Fordring utskiftning av varmtvannsberedere	80 489	1 665 025
Fordring beboere - gass	918	-1 207
Avregning gass	7 853	0
<b>Sum</b>	<b>89 260</b>	<b>1 681 620</b>

Kortsiktige fordringer

## Noter Hauger Park Boligsameie

### Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	360 242	379 169
Sparekonto Boligbanken	1 625 163	427 379
<b>Sum</b>	<b>1 985 405</b>	<b>806 548</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
IB vedlikeholdsfond	0	-58 800
Tilført Vedlikeholdsfond	0	58 800
<b>Annen egenkapital</b>		
IB annen egenkapital	-5 226 863	-5 510 214
Fra årets resultat	-28 397	283 352
<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>-5 255 260</b>	<b>-5 226 863</b>

Sum egenkapital -5 255 260 -5 226 863  
Sameiet 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 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 718 087	1 808 128
Gjeldsbrevlån	5 654 267	5 959 678
<b>Sum</b>	<b>7 372 354</b>	<b>7 767 806</b>

Det er stilt følgende pant: Ingen

## Noter Hauger Park Boligsameie

### Note 14 - Gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
<b>Kreditor:</b>		
Formål:	Tak	
<b>Lånenummer:</b>	<b>94907062273</b>	<b>94907060459</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	01.01.2037	31.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	6 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 808 128	5 959 678
Avdrag i perioden:	90 041	305 411
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 718 087</b>	<b>5 654 267</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 188 053	3 770 298

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907060459	1	140 023	140 023
	1	107 637	107 637
	1	106 684	106 684
	1	104 779	104 779
	2	99 064	198 128
	1	98 111	98 111
	1	97 159	97 159
	1	91 444	91 444
	1	90 491	90 491
	7	85 728	600 096
	6	81 918	491 508
	2	79 061	158 122
	2	70 488	140 976
	4	69 535	278 140
	1	66 678	66 678
	2	63 820	127 640
	1	59 057	59 057
	8	55 247	441 976
	2	53 660	107 320
	6	50 802	304 812
	7	49 532	346 724
	6	48 579	291 474
	2	47 627	95 254
	4	46 674	186 096
	2	41 912	83 824
	1	41 277	41 277
	2	40 959	81 918
	1	39 054	39 054
	1	37 149	37 149
	2	36 196	72 392

### Noter Hauger Park Boligsameie

#### Gjeld

	1	33 339	33 339
	17	31 434	534 378
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 04907062273	1	42 547	42 547
	1	32 706	32 706
	1	32 417	32 417
	1	31 838	31 838
	2	30 101	60 202
	1	29 812	29 812
	1	29 522	29 522
	1	27 786	27 786
	1	27 496	27 496
	7	26 049	182 343
	6	24 891	149 346
	2	24 023	48 046
	2	21 418	42 836
	4	21 129	84 516
	1	20 260	20 260
	2	19 392	38 784
	1	17 945	17 945
	8	16 787	134 296
	2	16 305	32 610
	6	15 437	92 622
	7	15 051	105 357
	6	14 761	88 566
	2	14 472	28 944
	4	14 182	56 728
	2	12 735	25 470
	1	12 542	12 542
	2	12 446	24 892
	1	11 867	11 867
	1	11 288	11 288
	2	10 999	21 998
	1	10 130	10 130
	17	9 551	162 367

#### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Service gass	0	7 733
Avregning gass forårets	1 769	0
A-konto gass	11 135	0
Pålepte renter	41 525	42 222
Interimskonto mellomregning	-53 898	-36 182
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Utleggskonto	0	15 956
Sum	530	29 830

#### Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
--	------------------	------------------

### Noter Hauger Park Boligsameie

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
--	------------------	------------------

#### Note 16 - Disponible midler

Disponible midler per 01.01 IB	2 540 643	2 609 813
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-28 397	342 152
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-395 452	-411 321
Årets endring disponible midler	-423 849	-69 169
Disponible midler UB	2 116 794	2 540 643

## Resultat og balanse med noter for Hauger Park Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Hauger Park Boligsameie

Styreleder	Pål André Haukaas (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Heidi Bråten (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Thorleif Karlsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Egil Bondkall (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Sandra Ellevog Antonsen (sign.)	27.03.2025



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hauger Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hauger Park 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.  
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnøy	Molde	Strømsø
Årstad	Hamar	Sjøen	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandejord	Trondheim
Bude	Kvitik	Sandnessjøen	Tysnes
Drønnen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



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 regnskapsestimatenes 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

2025-04-01 15:00:01 UTC



Penneo Dokumentnr: LGC9-4M-NUYFA-3CZTE-0W97-66NIZ-GZQHG

Penneo Dokumentnr: LGC9-4M-NUYFA-3CZTE-0W97-66NIZ-GZQHG

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 seriffikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilleggsleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Hauger Skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Pål André Haukaas.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Eline Garshol v/ABBL.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 36 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 13 fullmakter, totalt 49 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Tore Larsen.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Det ble bedt om at følgende blir protokollert:

"Styrets sak 5.1 kan være lovstridig og medføre at vedtak kan bli kjent ugyldig i ettertid dersom det blir påklaget".

### 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt 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 130.000 til intern fordeling.

### 5. Saker fra styret

#### 5.1 Bruk av sameiets parkeringsplasser

**Bruk av sameiets parkeringsplasser/utvendige biloppstillingsplasser og eventuelt enerett til bruk av Sameiets biloppstillingsplasser ute.**

**Se side 7 i innkallingen for underlagsdokumentasjon.**

Styret er av den oppfatning at saken er for kompleks og vanskelig til å tas opp til behandling på ordinært årsmøte. Saken berører alle seksjonseiere i sameiet i forhold til hvilke muligheter seksjonseierne skal ha til å parkere ute, og om hvordan parkeringsmulighetene er for besøkende til beboere i sameiet.

Sakens kompleksitet er ukjent for de fleste, og styret fremmer forslag om at saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte senere i 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.

Sameiets utvendige parkeringsplasser og merking av disse har vært en sak mellom Løken og styret siden våren 2023. Styret er og har ikke vært enig i Løken sine synspunkter i saken, og av den grunn engasjerte juridisk avdeling i Abbl til å vurdere saken (se vedlegg). I april 2024 ble det avholdt et møte i Abbl sin lokaler hvor styret, Løken, Nitteberg, Larsen (Bærum kommune), samt Abbl sin advokat var tilstede. Saken ble diskutert og det kom ikke til noen enighet. Løken, Nitteberg og Larsen skulle ta saken videre med kommuneadvokaten i Bærum kommune, og komme med en tilbakemelding .

Styret har avventet denne og latt saken i bero.

**Vedtak:**

Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes. Vedtatt med 29 stemmer for, 20 var mot.

### 6. Saker fra beboere

#### 6.1 Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass

Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

**Vedtak:**

Henviser til vedtak under sak 5.1. Saken tas opp til særskilt behandling på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal 2025, som også betyr at saken fra Løken og Nitteberg (sak 6.1) utsettes til det ekstraordinære årsmøte skal avholdes.

## 7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

### Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år.

### Vedtak:

Thorleif Karlsen valgt som styreleder for et år. På valg i 2026.

### 8.2 Valg av styremedlem

Det skal velges et styremedlem for et år.

### Vedtak:

Pål Andre Haukaas valgt som styremedlem for et år. På valg i 2026.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for et år. De tre varamedlemmene stiller til gjenvalg.

### Vedtak:

Siri Carling valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

Terje Hansen valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

Bjørn Horndalen valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

### 8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomitéen for et år.

### Vedtak:

Bjørn Horndalen og Siri Carling gjenvelges som medlemmer til valgkomitéen for et år.

## Protokoll for Hauger Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Pål André Haukaas (sign.)  
Tore Larsen (sign.)

02.06.2025  
02.06.2025



— Velkommen til

# Nordvik Sandvika

**Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA**

[!\*\*\*department.aboutDepartment\*\*!\*]

**[nordvikbolig.no/sandvika](http://nordvikbolig.no/sandvika)**

[!\*\*\*department.phone\*\*!\*]



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

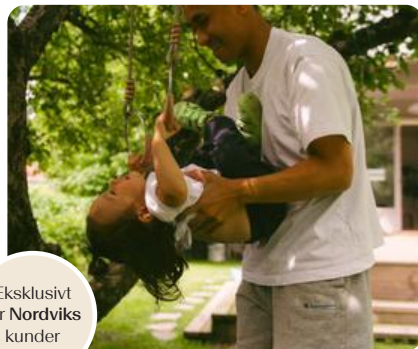
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoeder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hauger skolevei 50 1351 RUD

Betegnelse: Gnr 89, bnr 310, snr 45 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



