PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAUGER SKOLEVEI 74

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hauger skolevei 74, 1351 RUD

BÆRUM kommune

gnr. 89, bnr. 310, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1745 **Referansenummer:** OW2066

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2006. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder følgende rom: Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Ekstern bod i kjeller.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med systempuss og panel.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

Vestvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og dør med glass.

Det er personheis i bygget.
Det er montert garderobeskap.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2006. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV og leveransebeskrivelse fra utbygger.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt klemt i sluk. (FDV beskriver smøremembran)

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

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med miniøy fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekovn, koketopp og oppvaskmaskin. (Det er nisje beregnet for kjøleskap.)

Der er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekran er plassert på vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

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

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Ca 80-100 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

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

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

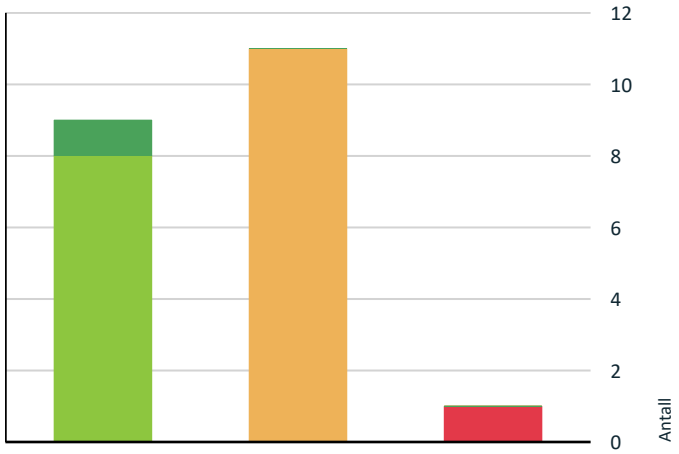
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring. (Tegninger i leveransebeskrivelse fra utbygger stemmer med dagens bruk, tegningene har ikke kommunens stempel.)

Sammendrag av boligens tilstand

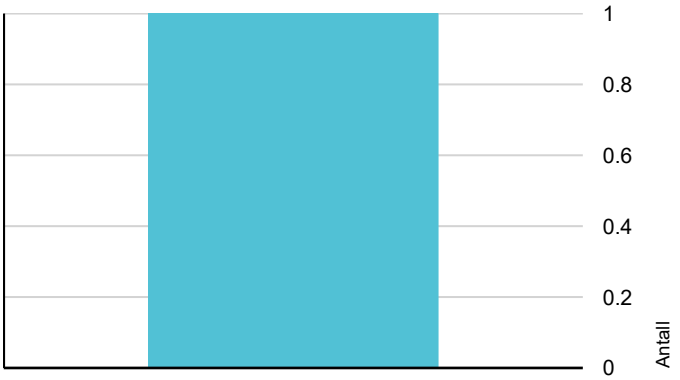
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe blemmer i maling på innsiden av terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til blemmer er ikke kjent, nærmere undersøkelser og utbedring må forventes.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med fliser. Rekkverk i stål, glass og tre ca 1 m høyde.
Det er montert markise, lampe, skjermvegg og stikkontakt i tilknytting til balkongen. Det er boks for tilkobling av gass på balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert "bom» i flere fliser ytterst på balkongen og enkelte krakkelerte fliser.
Håndløper på rekkverket har avflasset maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes utskifting av fliser med "bom" og krakkelerte fliser.
Det må forventes skraping og maling av håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte plater og malte betongelementer.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,61 meter.

Det bemerkes: Det er observert enkelte bruksmerker, slitasje og riss/sprekker i overganger. Dette ansees å være innenfor normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det er observer fra 8 mm-12 mm planavvik i flere rom. Dette er innenfor TG 1 avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Alle dørene "tar" i toppen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må forventes justering av samtlige dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV og leveransebeskrivelse fra utbygger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er relativt flatt utenfor dusjsonen og det er ikke oppkant i tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten avgrensing i tettesjikt ved terskel er det forhøyet risiko for lekkasjer ut av badet. Oppkant i tettesjikt minimum 15 mm ved terskel bør etableres.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt klemt i sluk. (FDV beskriver smøreme,bran)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Dusjhode m/slange er slitt og passer ikke til garnetyr på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Dusjslange/hode bør skiftes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon på badet styres via kjøkkenventilator. Når mekanisk ventilasjon settes på blåser luft inn på badet, det er meningen at dette skal trekke luft ut.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig.
Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 41 %, temp 21,4 grader. Dette ansees som tørt og uten risiko for skade.

Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skade symptomer ble observert.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med miniøy fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekovn, koketopp og oppvaskmaskin. (Det er nisje beregnet for kjøleskap.)

Der er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og dampbeskyttelse under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksmerker på benkeplaten og at platen har buet seg noe.

Belysning under overskap fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes sliping og overflatebehandling av benkeplaten, ev utskifting.
Det må forventes utskifting av benkebelysning.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekran er plassert på vegg på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 80-100 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling som igjen kan føre til brann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Nytt anlegg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumenatsjon på el-anlegg og det er ingen dokumenatsjon på tilsyn. Utvidet el-kontroll av anlegget med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger el-tilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslange fra byggeår. Må suppleres med slukningsapparat nyere enn 10 år.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

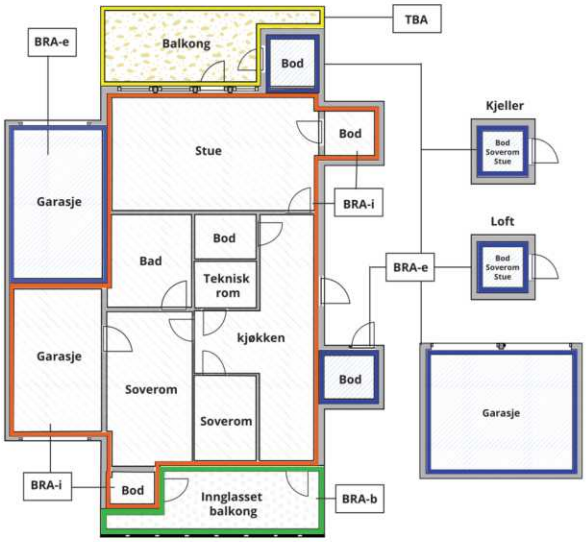
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	68			68	14
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst i salgsoppgave fra utbygge at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring. (Tegninger i leveransebeskrivelse fra utbygger stemmer med dagens bruk, tegningene har ikke kommunens stempel.)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	65	3

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	310		90	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hauger skolevei 74

Hjemmelshaver
Clausen Gunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet i enden av blindvei. Kort vei til offentlig transport som buss og t-bane. Kort vei til Kolsås senter. Sandvika sentrum ligger en kort kjøretur unna med Sandvika storsenter, kino, kafeer, Kadettangen og Kalvøya med flotte tur- og bademuligheter. Kort vei til Kirkerud alpinanlegg og idrettsanlegg på Rud rett ved.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på ca 5 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet selges ved fullmakt. Egenerklæring finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Hauger Park	24.08.2006	FDV mappe/brukerhåndbok. Ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt ved nyoppføring		Beskrivelse- oppsillingsplass i felles garasjeanlegg medfølger. Bod i kjeller medfølger.	Ikke gjennomgått		Nei
Dag Chr. Clausen	05.06.2025	Spørmål om el-anlegg, besvart av eiers sønn som har begrenset kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW2066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250293

Selger 1 navn
Beate Clausen

Gateadresse
Hauger skolevei 74

Poststed	Postnr
RUD	1351

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gunn Clausen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250293

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250293

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Clausen	f0e1dd906e615ca9a158ba2471272db0a626d4b4	16.06.2025 16:50:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250293

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Hauger Park Boligsameie		V³r ref.:	149/90
HAUGER SKOLEVEI 74		Type:	Sameie
1351 RUD		Eiere:	Gunn Clausen
Organisasjonsnr:	990 474 885	Seksjonsnr:	90

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 971

Felleskostnader:	Bredb³nd	459
	FELLESUTGIFTER	2 638
	Renter og omkostninger L³n	497
	Avdrag L³n	377

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	80 864	Gjeld siste ³rsoppg.:	83 219
Klient ajourf. l³n:	7 164 370	Klient gj. s. ³rsoppg.:	7 372 353

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94907060459, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 10.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 136
Saldo per 10.06.2025: 5 493 640
Andel av saldo: 62 007
Første termin/første avdrag: 01.11.2021 (siste termin 01.10.2036)

L³nenummer: 94907062273, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 10.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 10.06.2025: 1 670 730
Andel av saldo: 18 858
Første termin/første avdrag: 01.02.2022 (siste termin 01.01.2037)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Thorleif Karlsen
Adresse:	Hauger Skolevei 74
Postnr/-sted:	1351 RUD
E-post:	Haugerpark@outlook.com

Parkering: Se vedtektene

Husk avlesning av gass (manuelt) hvis det finnes gasstilkobling i boligen. Denne sendes til eierskifte@abbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	83 219	Andre inntekter:	552
Annen formue:	24 363	Utgifter:	5 677		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	89/310 - seksjon:90
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Hauger Park Boligsameie	V³ r ref.:	149/90
HAUGER SKOLEVEI 74	Type:	Sameie
1351 RUD	Eiere:	Gunn Clausen
Organisasjonsnr: 990 474 885		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1427032

HUSORDENSREGLER FOR
HAUGER PARK BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte avholdt 29. april 2008

INNLEDNING

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Hauger Park boligsameie. Beboerne plikter å følge husordensreglene og alle er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og er fordelt til alle leilighetene.

3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

4. Ved overdragelse/utleie av leiligheten skal styret og forretningsfører (Asker og Bærum Boligbyggelag – ABBL) varsles. Ny eier/leier mottar husordensreglene fra forretningsfører og vedkommende kvitterer for dette og at man har lest gjennom og godtatt reglene.

5. Det er ikke tillatt å leie ut leilighet/arealer i sameiet til næringsvirksomhet da bebyggelsen ikke er regulert til slikt formål.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Det er tillatt å sette sykler og barnevogner i forrommet til søppelrommet. Men dog ikke slik at fremkommeligheten til søppelrommet blir vanskelig.

2. Det er ikke tillatt å gjensette skotøy eller andre løse gjenstander i fellesområdene eller utenfor inngangsdørene til leilighetene. Alle områder utenfor leilighetens inngangsdør er å regne som fellesareal. Alle beboere må holde orden og ryddighet rundt seg og området fritt for småsøppel og skrot. Dette gjelder gangveier, utendørs parkeringsområdet, garasjeanleggene, lekeplasser og øvrige fellesarealer

3. Det er ikke tillatt å hensette eiendeler utenfor bodene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare mat i bodene.

4. Husdyrhold er tillatt, men dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere. Her er ment de vanlige typer husdyr i Norge som hund, katt, fugler, hamstere osv. Eksotiske dyr er ikke tillatt. Lufting skal foregå utenfor våre fellesområder. Eierne må ha kontroll over sine dyr på området (hunder skal være i bånd, alle ekskrementer skal fjernes, dyret skal ikke være ute om natten, hundeglam skal unngås). Husdyr må ikke tillates sluppet inn i beplantningen eller langs husvegger. Husdyrene skal være registrert. Det er ikke tillatt å fore villkatter eller fugler fra terrassene/balkongene eller på bakken i og rundt blokkene.

5. Fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

   Musikk og/eller sangundervisning eller annen form for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene kan være sjenerende og forstyrre naboene. Ved planlagt selskapeligheter skal naboer varsles – enten ved oppslag i fellesrom eller ved melding i postkassene.

   Banking, boring og annet støy er ikke tillatt fra kl 22.00 til kl 08.00 og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager. Oppussing som medfører sjenerende støy skal nabovarsles i god tid slik at man kan innrette seg etter det.

   Varselet skal inneholde opplysninger om
   - Navn
   - Adresse/etasje
   - Oppussingens art
   - Tidspunkt

6. Styret tar initiativ til dugnad på sameiets fellesområder. Det forventes at alle tar del i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

7. Beboerne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å samle eller oppbevare/lagre søppel og annet skrot (f.eks møbler/skap og lignende) på terrassene – dette ihht. Brann- og eksplosjonsvernloven.

8. Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboer.

9. Teppebanking eller risting av tepper/matter fra vinduer eller terrasser er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrasser/plattinger må skje uten at det er til sjenanse for naboer og skal ikke foregå på søn- og helligdager. Tørkestativ skal ikke være høyere enn gelenderet og i første etasje skal stativene være trukket tilbake. Permanent utendørs tørkeanordning er ikke tillatt.

10. Beboerne er selv ansvarlige for alle skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.

11. Det er ulovlig å røyke i eller i nærheten av alle fellesarealene med unntak på felles takterrasse.

GARASJEANLEGG - PARKERING – KJØRING PÅ OMRÅDET

1. Felles garasjeanlegg er for biler – det er ikke tillatt å oppbevare fritidsbåter og lignende. Felles garasjeanlegg tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner/ dekkskifte eller brannfarlig arbeid av noe slag.

2. Bilvask er ikke tillatt i fellesgarasje da det ikke er tilstrekk med sluk og fuktavtrekk.

3. Det skal ikke oppbevares brennbare eller private gjenstander i fellesgarasjen – den er ikke en bod.

4. Garasjeporten skal holdes lukket og brukes kun ved inn- og utkjøring av biler. Gående skal benytte dørene – disse skal til enhver tid være låst.

5. Parkering skal skje på anvist plass i fellesgarasjen og på oppmerkede oppstillingsplasser ute.

6. Uregistrerte biler kan, etter avtale med styret og kun for en tidsspesifisert periode, hensettes på beboernes egne garasje-/oppstillingsplass, men ikke på gjesteparkeringene.

7. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester/besøkende.

8. Oppsatte parkeringsskilter skal respekteres. Parkeringsovertredelser vil medføre gebyr og eller borttauing for eiers kostnad og risiko.

9. Kjøring og parkering på gangveiene/fellesarealene er ikke tillatt.

SIKKERHET PÅ OMRÅDET

1. Alle beboere har ansvar for å gjøre sitt for at den generelle sikkerheten på området ivaretas.

2. Innbrudd i fellesarealene meldes omgående til Styret.

3. Alle skal påse at inngangsdører til blokkene og garasjeanleggene til enhver tid er forsvarlig låst. Feil ved låssystemet skal straks meldes til Styret som tar seg av utbedringen.

BEHANDLINGSPROSEDYRER VED KLAGER

1. Styret forholder seg kun til skriftlige klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/eller vedtektene.
   Alle henvendelser skal besvares av Styret.

2. Gjentatte henvendelser fra Styret som følge av berettigede klager, kan medføre salgspålegg og krav om fravikelse i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Det er kun på årsmøte eller ved ekstraordinært sameiermøte disse husordensreglene kan endres. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

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 sekjonene 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 tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Parkeringsplassene på eiendommen disponeres i henhold til kart vedlagt disse vedtekter. En endring i 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 á-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 godkjennelse fra styret. Slik godkjennelse 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
Seksjonseiernes 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 unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. 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
Seksjonseiernes 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, varmtvanns-bereder 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 forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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 utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er bolisameiet ansvarlig for. Er utskiftning 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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har også plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av tilleggsdeler 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 den indre del av takterrassen, herunder overflatebehandling og vedlikhold av gulvbelegg og sluk/avløp. For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel platting.

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.

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

§ 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:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Utføre vedlikehold av avtrekksviftene på taket.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne kan ikke uten skriftlig godkjennelse 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, varmepumpe m.m. Godkjennelse 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 godkjennelse 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:

1. Det skal søkes styret om installasjon av pipe da dette medfører inngrep på bygningskroppen.
2. Installasjon skal utføres av godkjent installatør som følger branntekniske forskrifter. Installatør må overfor seksjonseier og styret dokumentere rørgjennomføringen og at installasjonen er forskriftsmessig godkjent.
3. 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.
4. 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.
5. Oppstår det etter installasjonen problemer for andre seksjonseiere, plikter den som har installasjonen å rette på forholdet, eller fjerne installasjonen, hvis dette er nødvendig.
6. Alle leilighetene som benytter seg av gassannlegget 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 à 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.

Unnlatelse 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 innkallelsen 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.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn 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.

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

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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte

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

Hvis tiltak etter 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet 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 seksjonseiernes 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 delegere 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 enver 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



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i 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 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.

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 Andrè 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.bbl.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 Andrè 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/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

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 tilfredsstiller 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 budsjettert, 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 garasjegulv

- 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 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 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 tillatelser 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/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 seksjonseier», 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

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
tlf direkte +47 909 53 759

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 garasjeplasser, 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 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 **Tom Nitteberg**
Mobil: 900 38020
E-post: hans.p.loken@gmail.com

Resultatregnskap Hauger Park Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 968 432	3 709 883	3 966 300	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
Kostnader					
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
Finansielle poster					
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
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
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
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-5 255 260	-5 226 863
Sum egenkapital		-5 255 260	-5 226 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	7 372 354	7 767 806
Sum langsiktig gjeld		7 372 354	7 767 806
Kortsiktig gjeld			
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 Andrè Haukaas Styreleder	Sandra Ellevog Antonsen Styremedlem	Thorleif Karlsen Styremedlem
Heidi Bråten Styremedlem	Egil Bondkall Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	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**

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
Sum	**145 934**	**130 074**	**148 300**	**148 500**

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
Sum	**2 069 260**	**1 745 338**	**1 916 600**	**1 950 000**

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
Sum	**1 341**	**132**	**0**	**0**

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
Sum	**382 417**	**148 810**	**200 000**	**300 000**

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
Sum	**1 014 105**	**984 648**	**998 300**	**1 043 500**

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
Sum	**48 913**	**13 670**	**15 000**	**5 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	502 914	441 106	528 000	508 200
Sum	**502 914**	**441 106**	**528 000**	**508 200**

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
Sum	**89 260**	**1 681 620**

Kortsiktige fordringer

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
Sum	**1 985 405**	**806 548**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
IB vedlikeholdsfond	0	-58 800
Tilført Vedlikeholdsfond	0	58 800
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-5 226 863	-5 510 214
Fra årets resultat	-28 397	283 352
Sum annen egenkapital	-5 255 260	-5 226 863
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
Sum	**7 372 354**	**7 767 806**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Tak	
Lånenummer:	**94907062273**	**94907060459**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
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
Lånesaldo 31.12:	**1 718 087**	**5 654 267**
Saldo 5 år frem i tid:	1 168 053	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	186 696
	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

Gjeld

	1	33 339	33 339
	17	31 434	534 378
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062273	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 fjorårets	1 769	0
A-konto gass	11 135	0
Påløpte 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

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
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 Andrè 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GQ94M-NUVFA-2GZTE-OWV97-E6NGZ-GZQHG

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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GQ94M-NUVFA-2GZTE-OWV97-E6NGZ-GZQHG

PENNEO

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

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

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 Dokumentnøkkel: GQ94M-NUVFA-2GZTE-OWV97-E6NGZ-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 sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

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 Andrè 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	Pål Andrè Haukaas (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Tore Larsen (sign.)	02.06.2025

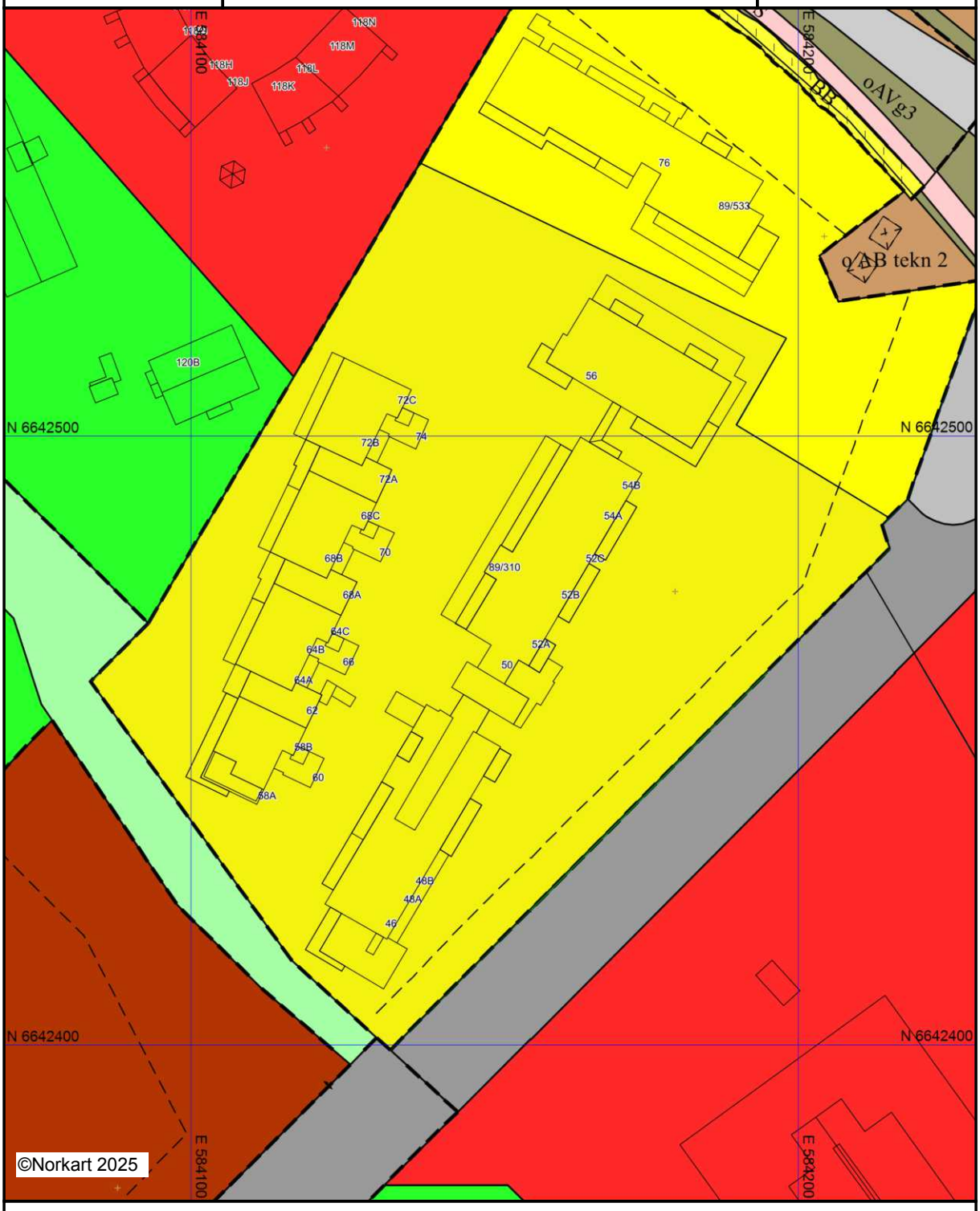
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/310/0/90
Adresse: Hauger skolevei 74
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



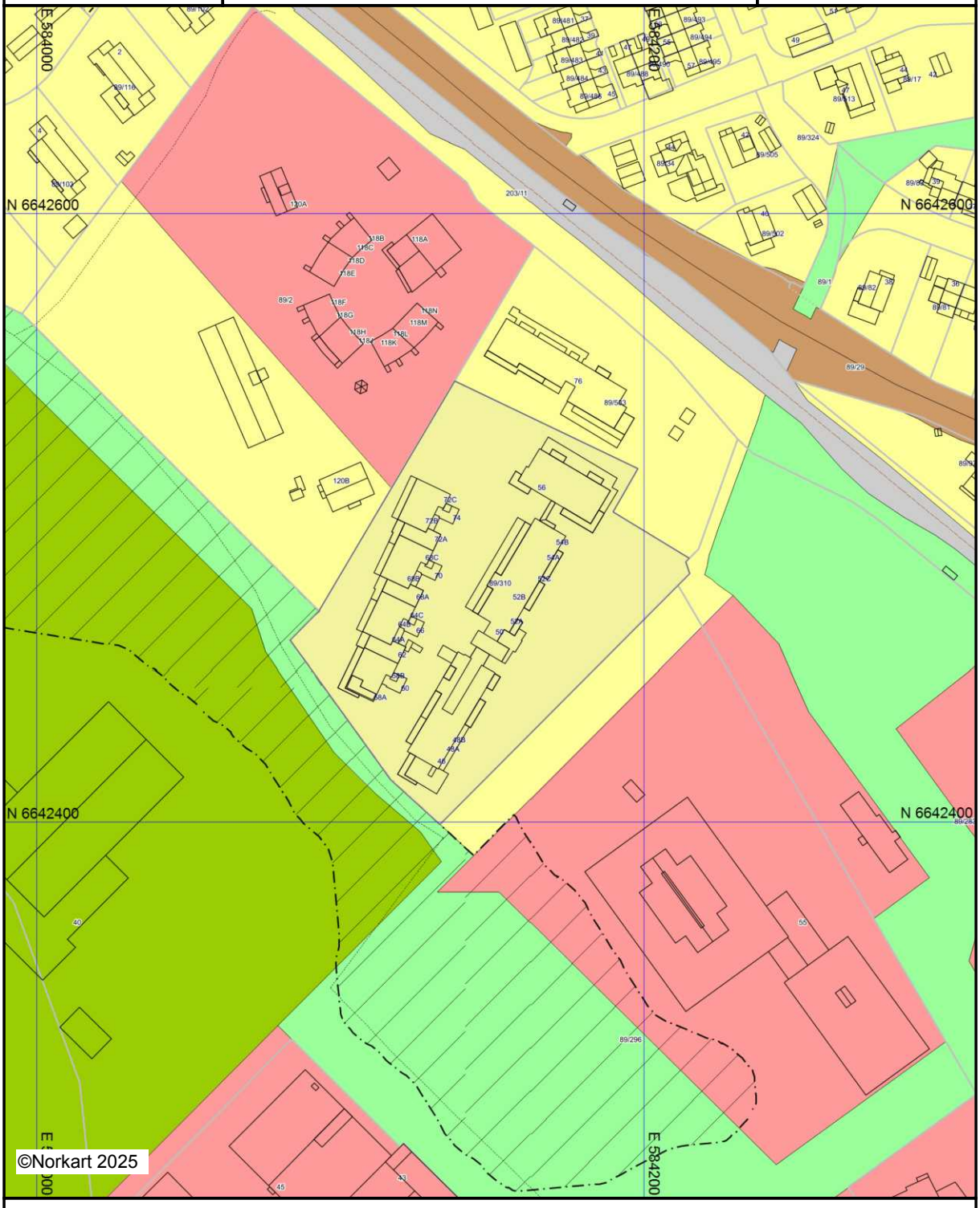
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/310/0/90
Adresse: Hauger skolevei 74
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



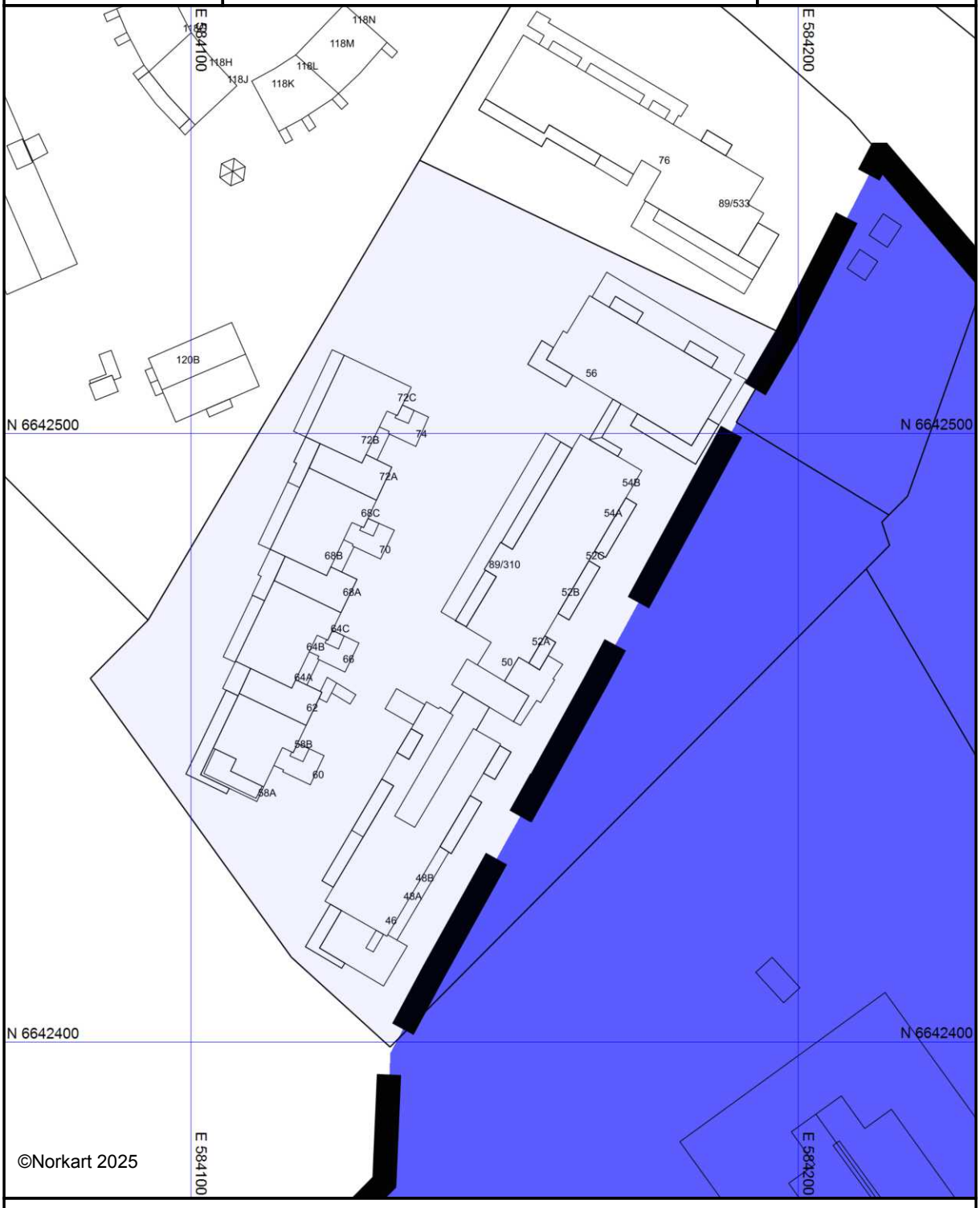
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/310/0/90
Adresse: Hauger skolevei 74
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	90
Adresse	Hauger skolevei 74, 1351 RUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 116 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000027)
Navn	HAUGER SKOLEVEI 1, GNR 89 BNR 309 OG 310

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9182/2000027.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 116 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

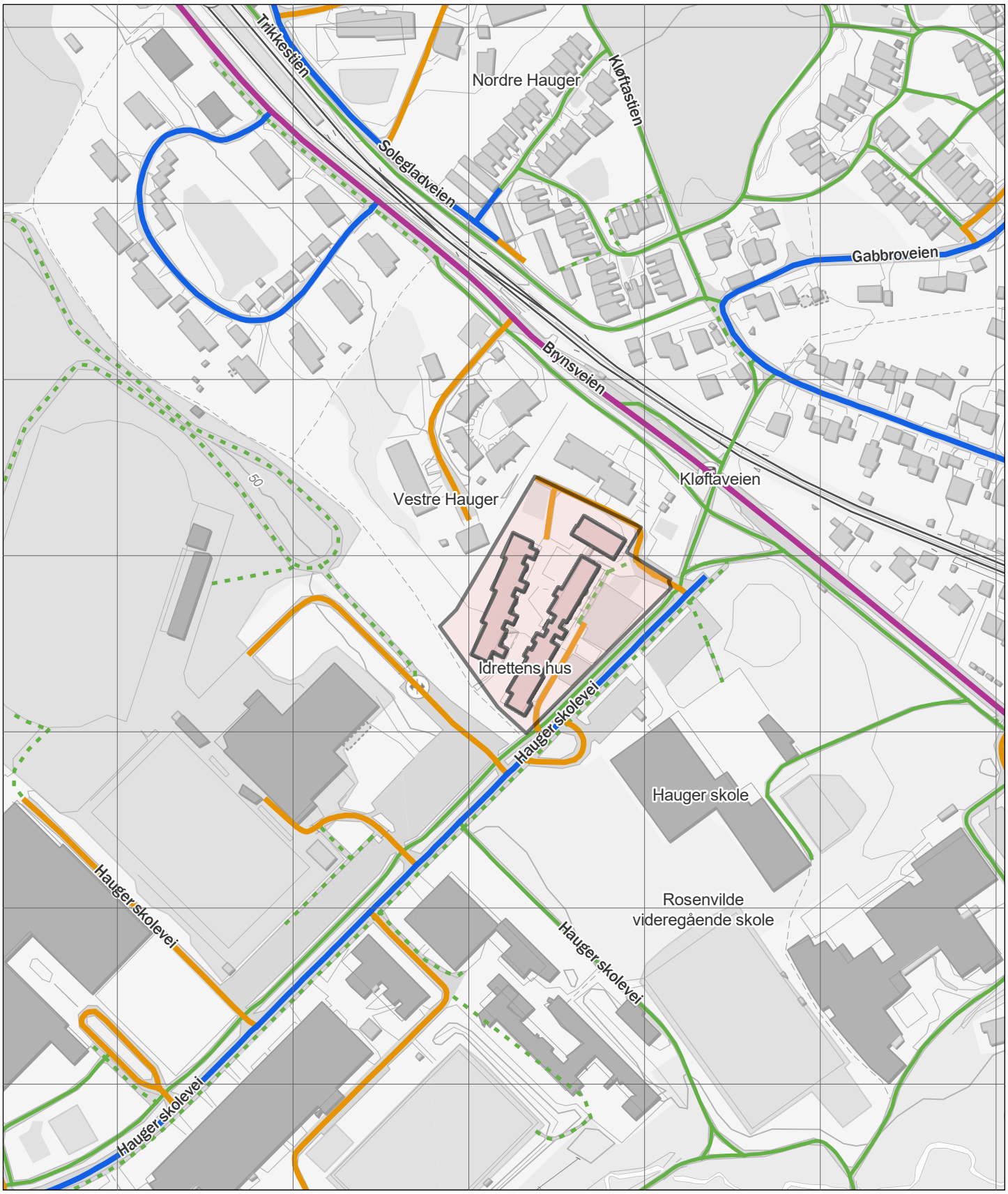
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023008)
Navn	HAUGER SKOLE
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/310/0/90
Adresse: Hauger skolevei 74, 1351 RUD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/06/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**89**	Bnr:	**310**	Fnr:		Snr:	**90**
Adresse:	**Hauger skolevei 74, 1351 RUD**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
04/6952	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/6952**
J.post ID: 09/6721

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	23.01.2009	185/09

Adresse - Tiltak:	Hauger Skolevei 1 - boligprosjekt Hauger Park AS - bygning C		
Gnr/Bnr:	89/309	Mottatt:	13.06.2008
Tiltakshaver:	BundeBygg AS	Mangelbrev:	17.07.2008
Ansvarlig søker:	Lund Hagem Arkitekter AS	Komplett:	12.09.2008

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Anmodning om ferdigattest	445474
Kontrollerklæring - BundeBygg AS	445475

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 89 Bnr 310 Fnr 0 Snr 90

Eiendommens adresse:

Hauger skolevei 74, 1351 RUD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 466 766
Som sekundærbolig:	kr 5 867 063

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hauger skolevei 74

Nabolaget Hauger/Rud - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	24 min 2 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	4 min 0.4 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauger Linje 160, 204, 210A, 210B	3 min 0.2 km
Hauger Linje 3	6 min 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	8 min 0.6 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	8 min 0.6 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	7 min
Meny Kolsås	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	11 min
Boots apotek Kolsås	11 min
Kolsås Vinmonopol	10 min

SPORT

Bærum idrettspark	4 min
Hauger skole	4 min
Vest Helse og Trening	12 min
Bærum Squash & Fitness	15 min

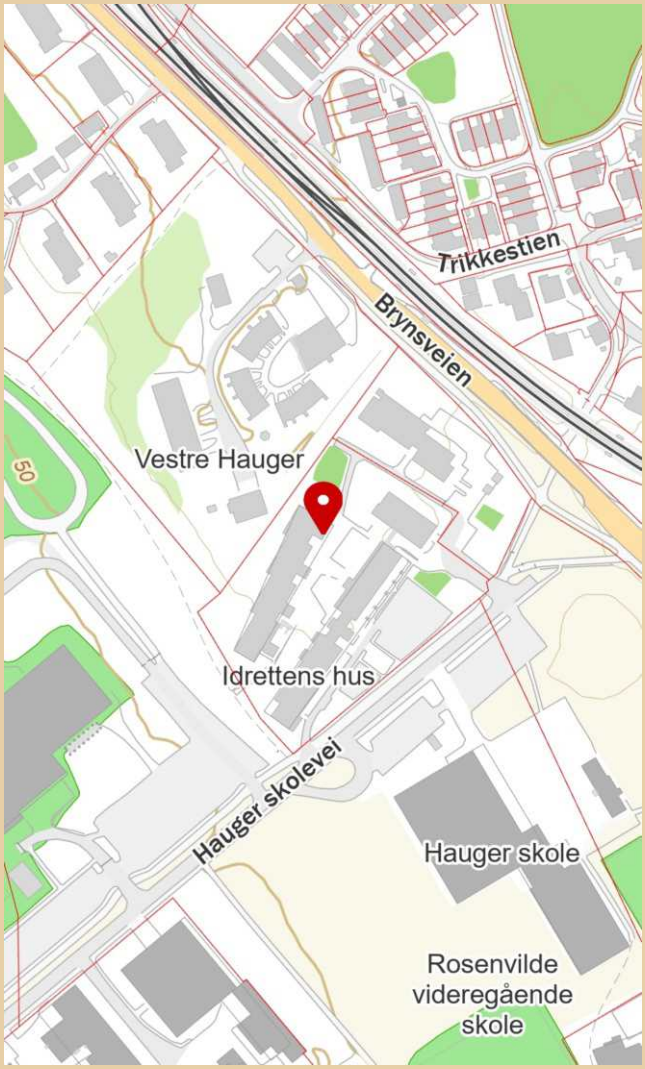
Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hauger skolevei 74, 1351 Rud
Gnr. 89, Bnr. 310, Snr. 90, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250293

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

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

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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