

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Hauger skolevei 64C  
1351 RUD

Gnr./Bnr.: 89/310  
Bærum kommune

Rapportdato: 04.03.2026  
Befaringsdato: 03.03.2026  
Referansenummer: 15080027

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 58 m<sup>2</sup> (BRA-i: 53 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 58 m<sup>2</sup> (BRA-i: 53 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Knut Johnsen



90587525

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	03.03.2026
Referansenummer	15080027
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0067
Hjemmelshaver/selger	Lise-Guri K Johnsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Lise-Guri K Johnsrud
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	04.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hauger skolevei 64C
Postnummer/sted	1351 RUD
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	89/310
Seksjonsnr.	74
Tomt	Eiet tomt: 10116 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Rud, Bærum kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Bolig oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og kikkehull. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av frittstående panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i bad,

### Boligen inneholder

2. etasje: Entré, gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Adkomst til terrasse fra stue/kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra gang.		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	Kr 10 000 - 50 000

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	53			53	10
	Entré, gang, bad, stue/kjøkken og soverom.				Markterrasse.
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	53	5		58	10
<b>Total bruksareal: 58 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelbod, treningsrom (mot betaling).

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med adkomst via trapp med utvendig adkomst.

Markterrasse i 2. etasje oppmålt til 10 m<sup>2</sup> (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt ca. 2,14 meter takhøyde i bad. Ca. 2,61 meter i stue/kjøkken og ca. 2,62 meter i øvrige rom.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon										
 TG 1	<table><tr><td>Overflater himling</td><td>Det er registrert enkelte merker på himling. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Overflater vegger</td><td>Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</td></tr><tr><td>Overflater gulv</td><td>Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</td></tr><tr><td>Fallforhold rundt sluk</td><td>Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 6 mm over en avstand på 40 cm.</td></tr><tr><td>Utført kontroll i tiliggende konstruksjon</td><td>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 50,9 prosent, ved 20,4 celsius med duggpunkt på 10,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.</td></tr></table>	Overflater himling	Det er registrert enkelte merker på himling. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.	Overflater vegger	Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.	Overflater gulv	Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 6 mm over en avstand på 40 cm.	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 50,9 prosent, ved 20,4 celsius med duggpunkt på 10,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
Overflater himling	Det er registrert enkelte merker på himling. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.										
Overflater vegger	Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.										
Overflater gulv	Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.										
Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 6 mm over en avstand på 40 cm.										
Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 50,9 prosent, ved 20,4 celsius med duggpunkt på 10,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.										
 TG 2	<table><tr><td>Lekkasjesikkerhet</td><td>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Sanitærutstyr og innredning</td><td>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</td></tr></table>	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.				
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.										
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.										
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.										
 TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.										





Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon -  
IMG\_20260303\_101330




## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Brannslange under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innredning Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.




## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereider på ca. 120 L (fra 2021) plassert under kjøkkenbenk. Gasspeis i stue/kjøkken. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider
 TG 2	Innvendig stoppekran Innvendig stoppekran mangler ballofix håndtak. Konsekvens er at dette kan medføre utfordringer ved behov for akutt vannavstenging. Foreslått tiltak er at det utføres lokale tiltak.
	Gassinstallasjoner (forenklet vurdering) Boligen har gasspeis på stuen. Gassanlegget er fra boligens byggeår. Ifølge selgers opplysninger er det feil ved gasspeisen og er derfor ikke i bruk. Fullverdig kontroll av gassanlegg og installasjoner krever spesialkompetanse og inngår ikke i denne rapporten. Vurderingen baseres derfor på opplysninger fra eier, dokumentasjon som legges frem, og eventuelle åpenbare feil eller mangler som er lett synlige. På bakgrunn av ovennevnte forhold er foreslått tiltak at det gjennomføres videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører samt dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Oppgraderinger i 2021: Malt samtlige vegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
 TG 1	Overflate vegg Det er registrert enkelte merker på vegger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører Innerdør til bad samt terskel til dør mellom gang/stue/kjøkken og gang/soverom bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.




## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 1. Etasje
-  TG 1 1. Etasje På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning
-  TG 1 Annet Yttervegger er vurdert fra markterrasse med den begrensning dette medfører.
-  TGIU Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.


## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og kikkehull. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming
-  TG 2 Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren har behov for overflatebehandling. Det er ikke registrert tegn på større skader. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

## Terrasse / platting

Utgang fra stue/kjøkken til markterrasse på 10 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 3 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Terrassebordene har betydelig slitasje, og det er registrert enkelte råteskader. Konsekvens er at levetiden vurderes som overskredet, noe som innebærer at tiltak er nødvendig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for bytte av terrassebord og eventuelle spikerslag. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
-  TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden terrassen er i direkte kontakt med bakken. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

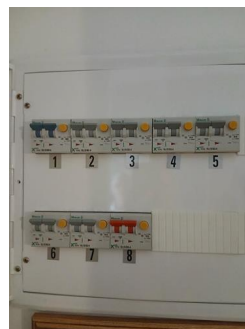
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 90587525

# Egenerklæring

Hauger skolevei 64C, 1351 RUD

02 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Hauger skolevei 64C

**Postadresse**

Hauger skolevei 64C

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

September 2006

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden September 2006 . Siden det var nybygget

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Enter Forsikring AS-63

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Johnsrud, Lise-Guri Krydsby

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



**Forsikringsnummer 11948070**

# Egenerklærings skjema

Name

Lise-Guri K Johnsrud

Date

2026-03-02

Identification



Lise-Guri K Johnsrud



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Lise-Guri K Johnsrud

02/03-2026  
15:56:43

BankID OIDC  
High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 04.03.26 Side 1 av 2

Hauger Park Boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	149/74
HAUGER SKOLEVEI 64 C	<b>Type:</b>	Sameie
1351 RUD	<b>Eiere:</b>	Lise-Guri Krydsby Johnsrud
<b>Organisasjonsnr:</b> 990 474 885	<b>Seksjonsnr:</b>	74

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 168

Felleskostnader:	Bredbånd	459
	FELLESUTGIFTER	2 184
	Renter og omkostninger Lån	385
	Avdrag Lån	293
Tilleggsytelser:	Service gass kun utvendig	310
	Varmtvannsbereder, betales over 3 år	537

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** 01.04.2027**Tot. utg. i kr.:** 3 631

Felleskostnader:	Bredbånd	459
	FELLESUTGIFTER	2 184
	Renter og omkostninger Lån	385
	Avdrag Lån	293
Tilleggsytelser:	Service gass kun utvendig	310
	Varmtvannsbereder, betales over 3 år	( 537,00 i Mar. 27) 0

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	59 880	Gjeld siste årsoppg.:	60 878
Klient ajourf. lån:	6 835 560	Klient gj. s. årsoppg.:	6 949 391

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907060459, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 04.03.2026: 5 239 720

Andel av saldo: 45 901

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

Lånenummer: 94907062273, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 04.03.2026: 1 595 840

Andel av saldo: 13 980

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 - 2025

Annen formue:	10 435	Gjeld:	60 878	Andre inntekter:	447
		Utgifter:	4 112		

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/310 - seksjon:74

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.03.26 Side 2 av 2

Hauger Park Boligsameie

**Vår ref.:** 149/74

HAUGER SKOLEVEI 64 C

**Type:** Sameie

1351 RUD

**Eiere:** Lise-Guri Krydsby Johnsrud

**Organisasjonsnr:** 990 474 885

### 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Polisenr: 1427032

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

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

**§ 1**  
**Innledning**

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

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

**§ 2**  
**Seksjon**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 3**

#### **Rettslig rådighet**

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

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

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

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

### **§ 4**

#### **Seksjonseierens plikter**

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til 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**

#### **Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider 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 hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er bolisameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt 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 indre del av takterrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og sluk/avløp. For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning.

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

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

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

### **§ 8 Gasspeiser**

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

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 gassanlegget plikter å ha serviceavtale om årlig tilsyn, både på utvendig og innvendig anlegg. De faste utgiftene fordeles likt og de variable fordeles etter forbruk. Kostnadene kommer i tillegg til de alminnelige felleskostnadene. Eventuelle krav som følger av forholdet er omfattet av sameiets legalpanterett, jf. eierseksjonsloven § 25 31. Hvor tidligere seksjonseier har forpliktet seg ved særskilt avtale til å inngå i en felles serviceavtale om ettersyn av det innvendige gassanlegget, gjelder denne avtalen også for senere eiere av seksjonen.

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

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

### **§ 9 Fellesutgifter og fellesinntekter**

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et 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. Sameieren 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.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

## § 14

### Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, **utleie** eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige 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 seksjonseiers bekostning.

## **§ 15 Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og minimum 3 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styret er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Styret kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

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

## **§ 16 Styremøte**

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

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

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

## **§ 17 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan 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 enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

## **§ 20 Tvister**

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

## **§ 21 Vedtektendring**

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.

## 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 selskaperligheter 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.

Varsalet 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 tilstrekkelig 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.

# Hauger Park Boligsameie



ABBL



Ordinært årsmøte | 2025

# REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

## BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i 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 avvventet denne og latt saken i bero.

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

## 6. Saker fra beboere

### 6.1 Enerett til 1 biloppstillingsplass på utendørs parkeringsplass

Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

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

## 7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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

## 8. Valg

Sittende styre består av:

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

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

### **8.1 Valg av styreleder**

Det skal velges styreleder for et år.

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

### **8.2 Valg av styremedlem**

Det skal velges et styremedlem for et år.

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

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

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

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

Terje Hansen gjenvelges som varamedlem for et år.

Bjørn Horndalen gjenvelges som varamedlem for et år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

Det skal velges to medlemmer til valgkomitéen for et år.

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

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.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 André Haukaas, Hauger Skolevei 50  
Styremedlem, Heidi Bråten, Hauger Skolevei 50  
Styremedlem, Thorleif Karlsen, Hauger Skolevei 74  
Styremedlem, Egil Bondkall, Hauger Skolevei 66  
Styremedlem, Sandra Ellevog Antonsen, Hauger Skolevei 50  
Varamedlem, Terje Hansen, Hauger skole vei 46  
Varamedlem, Bjørn Horndalen, Hauger skole vei 60  
Varamedlem, Siri Carling, Hauger Skolevei 50

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

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

#### **Forsikringer.**

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 28.397,-

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

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

## Styrets arbeid

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

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

Annet vedlikehold er utført gjennom våre serviceavtaler og vårt vaktmesterselskap.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold som er planlagt i 2025 er:

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

## Kommende 5-års periode

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

- Rens av ventilasjonskanaler
- Innvendig maling av vegger i fellesarealer inkl. garasjeanlegg
- Oppgradering/maling av garasjegyulv
- 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 styret så fort det oppstår usikkerhet vedrørende disses tilstand.

**Styret Hauger Park boligsameie**

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

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

Under følger en vurdering av saken til styret.

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

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

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

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

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

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

«Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller 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](mailto: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**

Mobil: 900 38020

E-post: hans.p.loken@gmail.com

**Tom Nitteberg**

## Resultatregnskap Hauger Park Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 968 432	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
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	145 934	130 074	148 300	148 500
Kostnad lokaler	4	2 069 260	1 745 338	1 916 600	1 950 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 341	132	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	382 417	148 810	200 000	300 000
Annen driftskostnad	7	1 014 105	984 648	998 300	1 043 500
Sum kostnader		3 613 056	3 009 002	3 263 200	3 442 000
Resultat før finansielle poster		425 603	769 588	776 100	910 911
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	8	48 913	13 670	15 000	5 000
Finanskostnad	9	502 914	441 106	528 000	508 200
Sum finansielle poster		-454 001	-427 436	-513 000	-503 200
Årsresultat		-28 397	342 152	263 100	407 711

## Balanse Hauger Park Boligsameie, 2024

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

## Balanse Hauger Park Boligsameie, 2024

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

Hauger Park Boligsameie

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

\_\_\_\_\_  
Pål André Haukaas  
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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike 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
<b>Sum</b>	<b>3 968 432</b>	<b>3 709 883</b>	<b>3 966 300</b>	<b>4 279 911</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>70 227</b>	<b>68 707</b>	<b>73 000</b>	<b>73 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

### Note 4 - Kostnad lokaler

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

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

### Note 7 - Annen driftskostnad

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

### Note 8 - Finansinntekt

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

### Note 9 - Finanskostnad

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

### Note 10 - Andre fordringer

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

### Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 12 - Egenkapital

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

Det er stilt følgende pant: Ingen

## Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Tak	
<b>Lånenummer:</b>	<b>94907062273</b>	<b>94907060459</b>
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 718 087</b>	<b>5 654 267</b>
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
<b>Sum</b>	<b>530</b>	<b>29 830</b>

**Note 16 - Disponible midler**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

**Note 16 - Disponible midler**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Hauger Park Boligsameie**

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



Til årsmøtet i Hauger Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## 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



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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Pål André Haukaas.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Eline Garshol v/ABBL.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Tore Larsen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Det ble bedt om at følgende blir protokollert:

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

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **3. Årsregnskapet for 2024**

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### **4. Godtgjørelse til det sittende styre.**

**Vedtak:**

Styret får kr 130.000 til intern fordeling.

### **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Bruk av sameiets parkeringsplasser**

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

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

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

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

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

Styret har avventet denne og latt saken i bero.

**Vedtak:**

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

### **6. Saker fra beboere**

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

Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

**Vedtak:**

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

## **7. Budsjett for 2025**

Se vedlagte budsjett for 2025.

### **Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styreleder**

Det skal velges styreleder for et år.

#### **Vedtak:**

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

### **8.2 Valg av styremedlem**

Det skal velges et styremedlem for et år.

#### **Vedtak:**

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

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

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

#### **Vedtak:**

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

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

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

### **8.4 Valg av valgkomité**

Det skal velges to medlemmer til valgkomitéen for et år.

#### **Vedtak:**

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

# Protokoll for Hauger Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

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

02.06.2025

02.06.2025

# Hauger Park Boligsameie

ABBL

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

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

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

### Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

# Hauger Park Boligsameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Tid: Onsdag 24.09.2025 kl. 18:00

Sted: Hauger Skole

### Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

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

11.09.2025

Med vennlig hilsen  
Hauger Park Boligsameie  
Styret

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Hauger Park Boligsameie

Tid: Onsdag 24.09.2025 kl. 18:00

Sted: Hauger Skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

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

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

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

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

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

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

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

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

Oversikt over vedlegg til saken:

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen  
Hauger Park Boligsameie  
Styret

## Til Årsmøtet 2025 i Hauger Park Boligsameie

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

Vi ber om at følgende sak blir behandlet på Årsmøtet:

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

### Forslag til vedtak:

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

### Begrunnelse:

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

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

Vedtektene skiller ikke mellom parkeringsplasser ute eller inne. Kartene det refereres til er utbyggers/selgers fordeling av kjellerboder, utendørs parkeringsplasser og 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 garasje plasser var vedlagt og er en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten til en fast parkeringsplass var da et faktum, og den har alltid vært og er fortsatt gjeldende. Sameiet ble konstituert i september 2006, og da var denne eksklusive bruksretten allerede et faktum.

En eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass (ute eller inne) har stor betydning for leilighetenes markedsverdi. Når en sameier har kjøpt en leilighet med eksklusiv bruksrett til en fast parkeringsplass, så er det en 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 styre har derfor vegret seg for å merke disse plassene ute»*.

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

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

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

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

**Hans-Petter Løken**

Mobil: 900 38020

E-post: hans.p.loken@gmail.com

**Tom Nitteberg**

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

Under følger en vurdering av saken til styret.

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

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

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

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

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

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

«Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller 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 styre 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/gjalder 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](mailto:jaa@abbl.no)

tlf direkte +47 909 53 759

## Eline Garshol

---

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

Hei,

Jeg viser til tidligere kontakt i saken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I brevet viser Gedde blant annet til brevet fra Bærum kommune av 29.08.2006 og han skriver blant annet følgende: «Som følge av denne bestemmelse og gjeldende parkeringsnorm på tidspunktet for seksjoneringen ble utvendig parkering definert som et fellesareal og hvor de aktuelle leilighetseiere har rett til å parkere.» Videre står følgende øverst på side 2: «De aktuelle kjøpere har etter vårt syn fått levert den ytelse de har kjøpt iht. kjøpekontrakten: Leilighet, 1 bod og rettighet til parkering.»

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

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

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

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

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

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Vennlig hilsen

**Jan-André Fossby-Andersen**

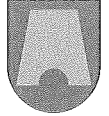
advokat MNA

mobil +47 915 47 794 – [jaa@abbl.no](mailto:jaa@abbl.no)



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





Advokat Per Diesen  
Postboks 477

1323 HØVIK

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

06/35952/BLU

29.08.2006

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

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

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



4. Felles garasjeanlegg i bebyggelsens underetasje må være fellesareal og kan ikke deles opp i tilleggsarealer. Dette innebærer revisjon av plantegninger og begjærings skjemaets rubrikk 3.

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

Reviderte begjærings skjema, kart og plantegninger bes tilsendt i 3 eksemplarer.

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

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

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

For regulerings sjefen

Bernt Lund  
overingeniør

**Kopi til:**  
Hauger Park AS

Snoveien 15

1363 HØVIK

ABBL

Jan-Andre Fossby-Andersen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

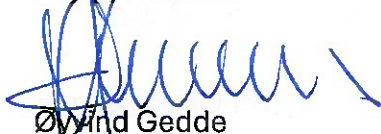
En eventuell oppmerking antas da å være i strid med de bestemmelser som Bærum kommune la til grunn ved seksjonering. Det vil være vanskelig å håndheve et privat parkeringsregime og oppmaling på asfalten vil ikke være synlig på årstider med snø eller is på bakken.

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

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

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

Hosle/14.08.25



Øyvind Gedde

Utbygger av Hauger Park AS

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Jan-Andrè Fossby-Andersen valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Eline Garshol valgt til protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Harald Faaberg valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over vedlegg til saken:

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

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

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

#### **Følgende vedtak ble stemt over:**

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

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

Forslaget ble nedstemt.

# Protokoll ekstraordinært møte for Hauger Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Jan-André Fossby-Andersen (sign.)

03.10.2025

Protokollvitne

Harald Faaberg (sign.)

02.10.2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler.....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5).....	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge.....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap.....	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6).....	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8).....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4).....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur.....	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8).....	19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	19

22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) .....	20
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) .....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) .....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) .....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	23
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL .....</b>		<b>24</b>
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) .....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) .....	25
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) .....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) .....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) .....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER .....</b>		<b>28</b>
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) .....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) .....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) .....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) .....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) .....	29
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) .....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) .....	30

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

### **I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter**

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt**

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### 1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

### 3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

#### **5.3. Sosial boligbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

#### **Retningslinjer:**

*Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.*

*Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.*

*Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.*

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.*

*Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

*Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.*

### 7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektursens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### **7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)**

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

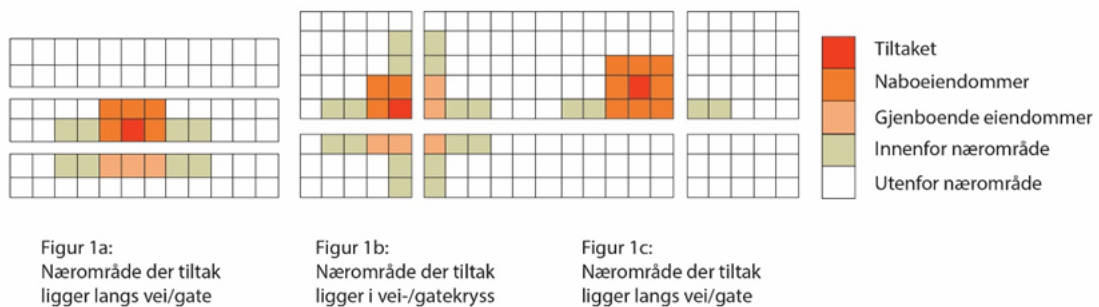
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



*Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur*

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

## **7.5. Uteoppholdsarealer for bolig**

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

**Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

**7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengene kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### **Retningslinjer**

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

### 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

### 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

#### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

### 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

#### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

### 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
  - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
  - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### **Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

#### 14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

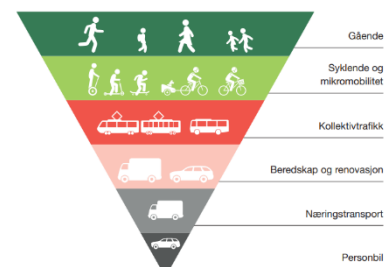
#### 14.2 Kyststi

- 14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

*Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.*

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

*Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.*

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.  
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner.  
Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>BOLIG</b>				
<b>Sykkel</b>	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
<b>Bil</b>	<u>Leilighet:</u> maks 0,7  <u>Rekkehus:</u> maks. 1  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> maks 2,0 pr boenhet
<b>KONTOR</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
<b>Bil</b>	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
<b>FORRETNING OG SERVICE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
<b>Bil</b>	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
<b>UNDERVISNING</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
<b>BARNEHAGE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:  
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

#### **Retningslinjer:**

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

- 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel
- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
  - b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
  - c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
  - d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

<b>Framtidig by/ Byområder</b>	<b>Områdesenter</b>	<b>Lokalsenter</b>
<b>Regionbyen Sandvika</b>	<b>Bekkestua</b>	<b>Østerås</b>
<b>Lysaker</b>	<b>Høvik</b>	<b>Haslum</b>
<b>Fornebu (byen)<sup>1</sup></b>	<b>Stabekk</b>	<b>Eiksmarka</b>
	<b>Kolsås</b>	<b>Vøyenenga</b>
	<i>Bærums Verk</i>	<b>Slependen</b>
		<b>Gjettum</b>
		<i>Rykkinn</i>
		<i>Jar</i>

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

### **Retningslinjer:**

*Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.*

## **19.2. Funksjonsblanding**

- 19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
- 19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
- 19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- 20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- 20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

### 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
  - Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
  - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
  - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

**Retningslinjer:**

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.
- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssooner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

#### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

- 25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

#### *Retningslinjer:*

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

### **Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

#### *Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

## 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistolbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

## 28.2. Småhusbebyggelse

### Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

#### **28.2.4. Høyder**

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### **29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)**

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

#### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.  
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

#### **32.2. Næringsbebyggelse**

- 32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

### 33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

#### **33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner**

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

#### *Retningslinjer:*

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

### *Retningslinjer:*

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

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

### **37.1. Generelle retningslinjer**

*37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

*37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*

*37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

## 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF-områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skrånninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

## 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

## 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

## 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
  - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
  - Sammenhengende blågrønn struktur
  - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
  - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
  - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
  - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000027

**I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 29.08.01 godkjent disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGER SKOLEVEI 1, GNR. 89 BNR. 309 OG 310**

#### **§ 1 Generelt**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med egen grense på plankartet.

#### **§ 2 Hensikt**

Planen legger til rette for boliger i blokkbebyggelse.

#### **§ 3 Reguleringsformål**

Innenfor planområdet er det i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt slike formål:

Byggeområde:

Område for boliger - blokkbebyggelse

Offentlig trafikkområde:

Gangvei

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 gis slike bestemmelser om bruk og utforming av de enkelte areal innen planområdet:**

#### **§ 4 Område for boliger - blokkbebyggelse**

Grad av utnyttning skal ikke overstige % -TU = 70 %. Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Maksimal tillatt gesimshøyde er cote + 66.50. Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg/heis på inntil 800 m<sup>2</sup> og maksimalt 3 meter over gesims.

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> pr. bolig til felles uteoppholdsareal. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

I uteoppholdsarealene skal det inngå en lekeplass. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før boliger kan tas i bruk.

Det kan kreves inntil 80 m<sup>2</sup> brukbart uteoppholdsareal per boenhet over 55 m<sup>2</sup>. Av disse skal 25 m<sup>2</sup> pr. enhet være avsatt til lekeplass.

Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet og 0,7 biloppstilling pr. hybel. Inntil 120 parkeringsplasser tillates anlagt på terreng.

Som hybel regnes boenhet på inntil 55 m<sup>2</sup>.

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Uteområdene være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse.

#### **§ 5 Estetikk**

Bærum kommunes "Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak" i Kommuneplanens arealdel, egengodkjent 19.05.1999, skal følges.

Det skal med søknad om byggetiltak også følge en estetisk redegjørelse med bl.a. materialangivelse for fasader. For fargesetting av utvendige flater skal fargeprøver fremlegges kommunen for godkjenning.



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	310	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	74
<b>Adresse</b>	Hauger skolevei 64C, 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

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 116 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2000027 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000027">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000027</a> )
<b>Navn</b>	HAUGER SKOLEVEI 1, GNR 89 BNR 309 OG 310
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.08.2001
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9182/2000027.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9182/2000027.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 116 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse

---



## Tegnforklaring



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	310	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	74
<b>Adresse</b>	Hauger skolevei 64C, 1351 RUD								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	298 541,15 kr
Renovasjon	546 212,06 kr
Vann	254 670,26 kr
<b>Sum</b>	<b>1 099 423,47 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-3941.5 m3	27.84	1/1	0 %	-109 737,27 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-3941.5 m3	32.44	1/1	0 %	-127 868,17 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	4754.5 m3	27.84	1/1	0 %	132 372,41 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	15%	4754.5 m3	32.44	1/1	0 %	154 243,11 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	25%	4754.5 m3	30.26	1/1	0 %	143 883,05 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	25%	4754.5 m3	35.26	1/1	0 %	167 655,55 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-3941.5 m3	30.26	1/1	0 %	-119 279,64 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-3941.5 m3	35.26	1/1	0 %	-138 987,14 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	98 stk	4845.44	1/1	0 %	474 852,89 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 15-20 m	25%	6 stk	1683.84	1/1	0 %	10 103,02 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg 4-hjulsbeholder 15-20 m	25%	24 stk	2525.81	1/1	0 %	60 619,50 kr	0,00 kr
Målerleie 1"-2"	15%	2 stk	1019.83	1/1	0 %	2 039,66 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg GM-beholder 10-20 m	25%	3 stk	841.96	1/1	0 %	2 525,89 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	8660 m3	30.61	1/1	0 %	265 108,59 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2026	15%	8660 m3	34.82	1/1	0 %	301 558,53 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>1 219 089,98 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	310	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	74
<b>Adresse</b>	Hauger skolevei 64C, 1351 RUD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
25310351	85077	20.10.2025	Årsavlesning - målt	6578	20.10.2025
07225242	1002	13.01.2026	Årsavlesning - målt	6578	-
25364152	45747	18.11.2025	Årsavlesning - målt	2931	18.11.2025
09004437	365	12.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	2931	-

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	310	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	74
<b>Adresse</b>	Hauger skolevei 64C, 1351 RUD								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Bærum kommune

## VAledninger

Eiendom: 89/310/0/74  
Adresse: Hauger skolevei 64C  
Dato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:1000

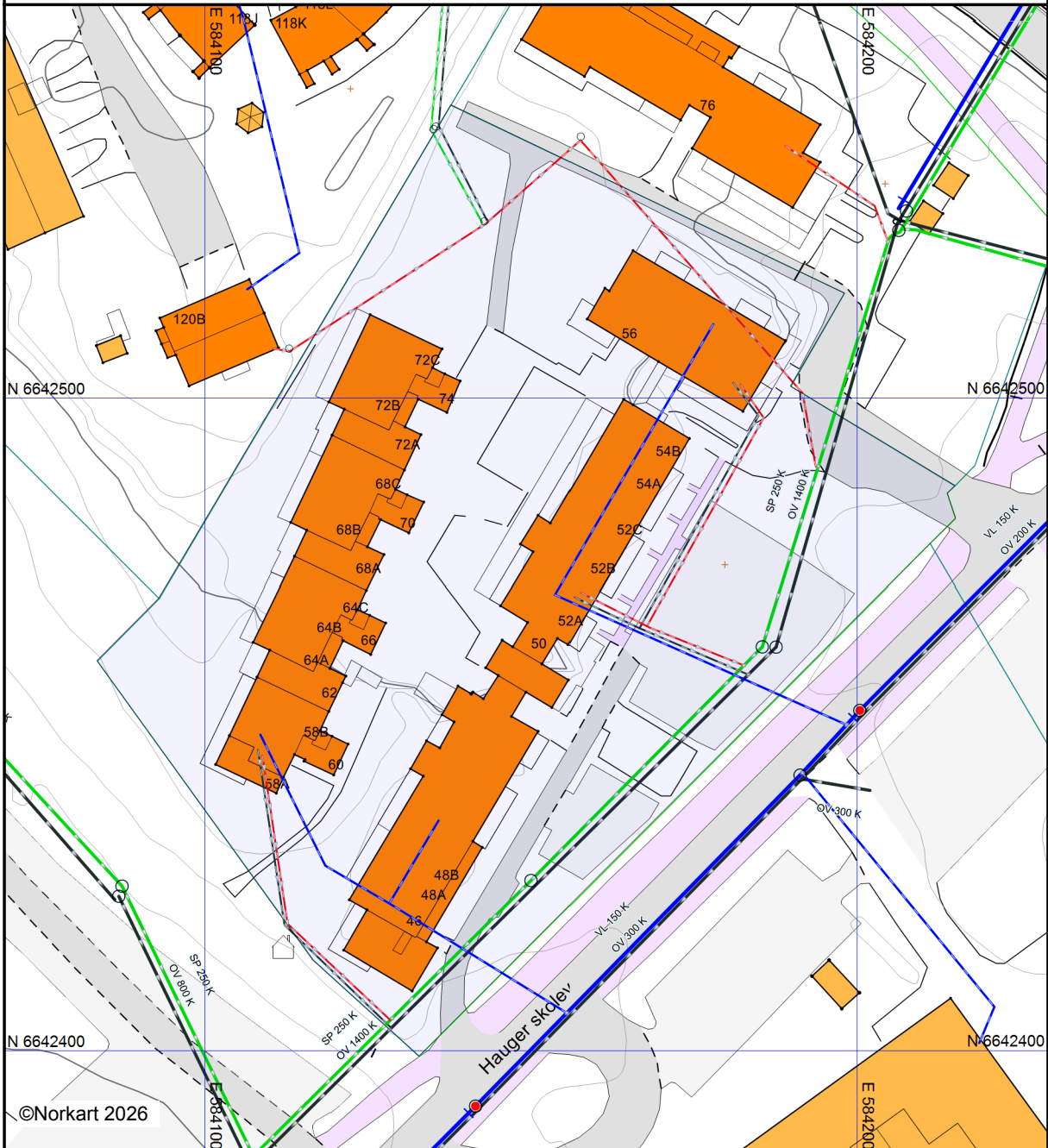


UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

### VA-ledninger

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

<b>Eiendom</b>	3201 89/310		
<b>Utskriftsdato</b>	04.03.2026	<b>Antall datasett</b>	6

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



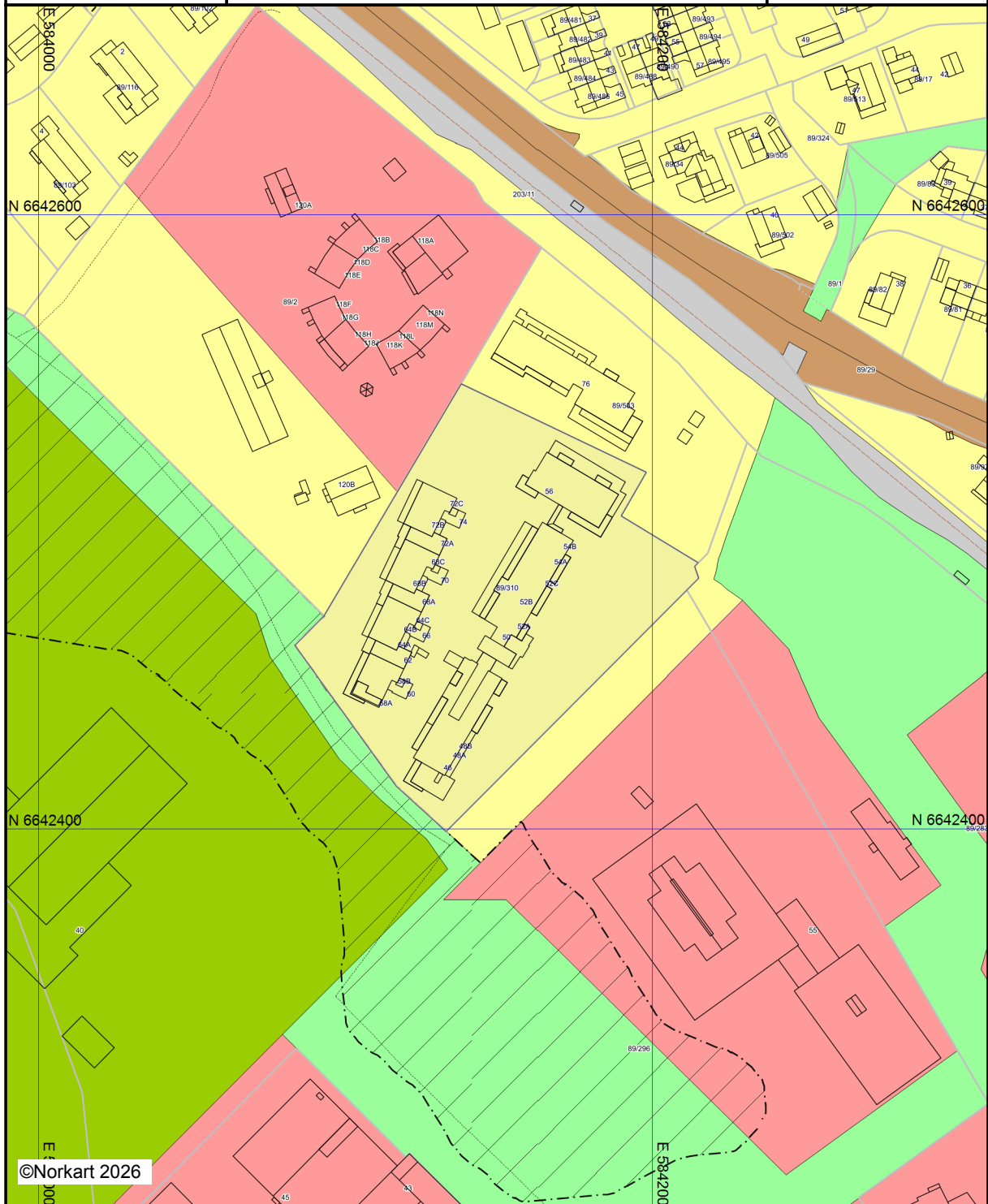
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 89/310/0/74  
Adresse: Hauger skolevei 64C  
Utskriftsdato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

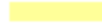




©Norkart 2026



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Turdrag - eksisterende



### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitt hensynsone - Hensyn landbruk






### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)*

-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Sporveg - eksisterende
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -



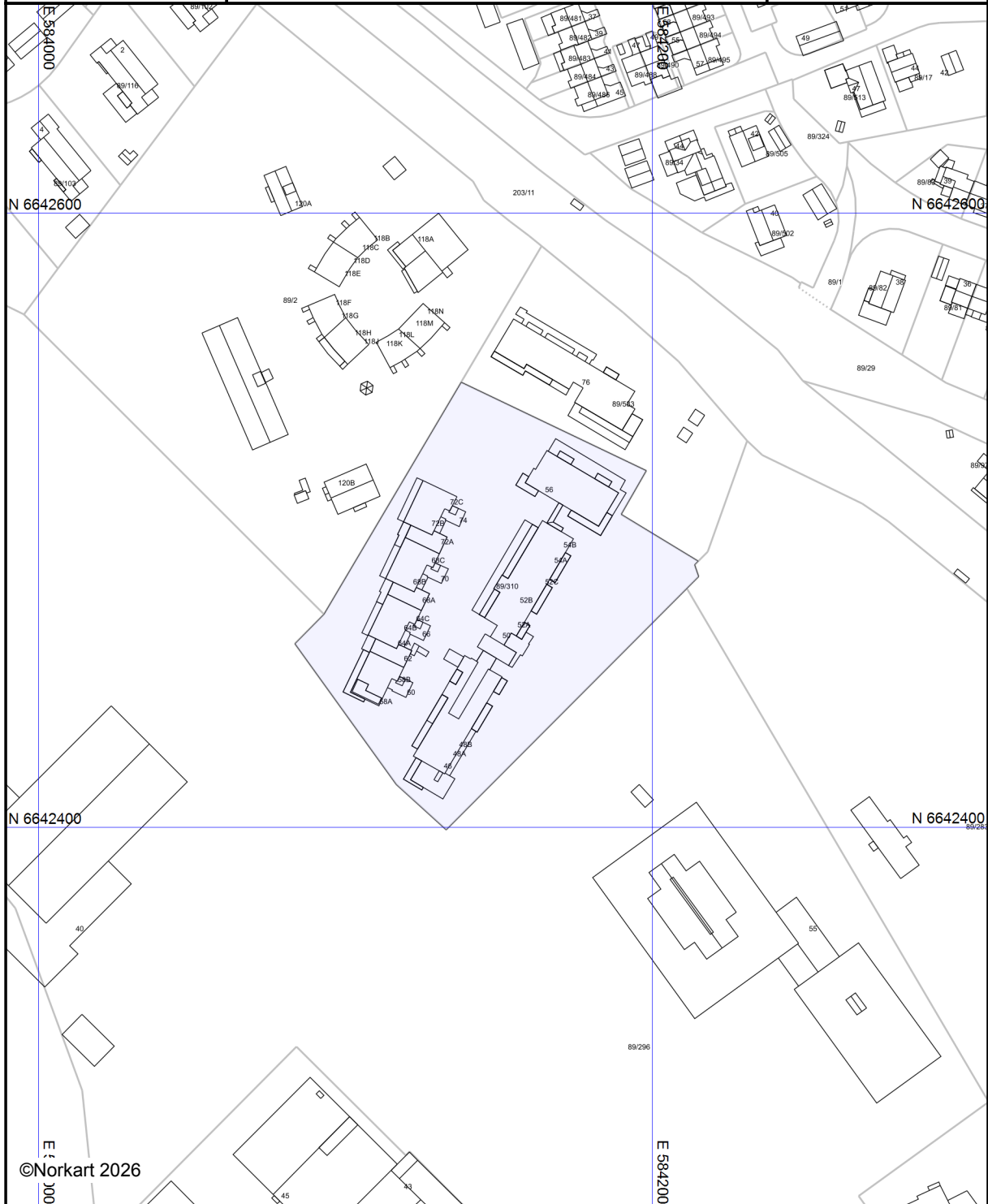
Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 89/310/0/74  
Adresse: Hauger skolevei 64C  
Utskriftsdato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



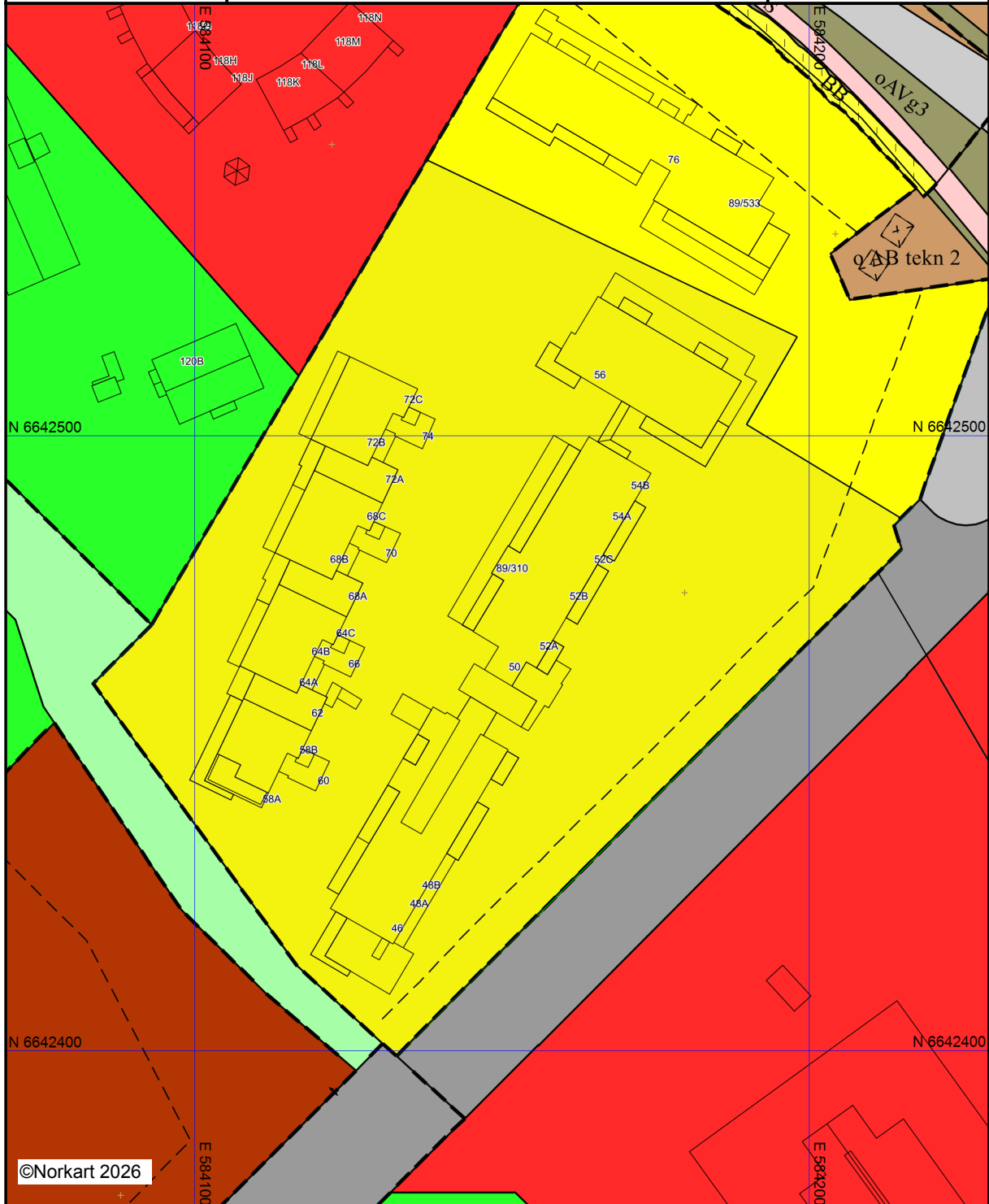
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 89/310/0/74  
Adresse: Hauger skolevei 64C  
Dato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2026

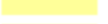




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

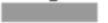

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

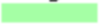


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport

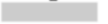





### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Offentlig/Almennyttig

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Undervisning
-  Institusjon


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Sporveg
-  Holdeplass eller plattform
-  Annen banegrund, tekniske anlegg


### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

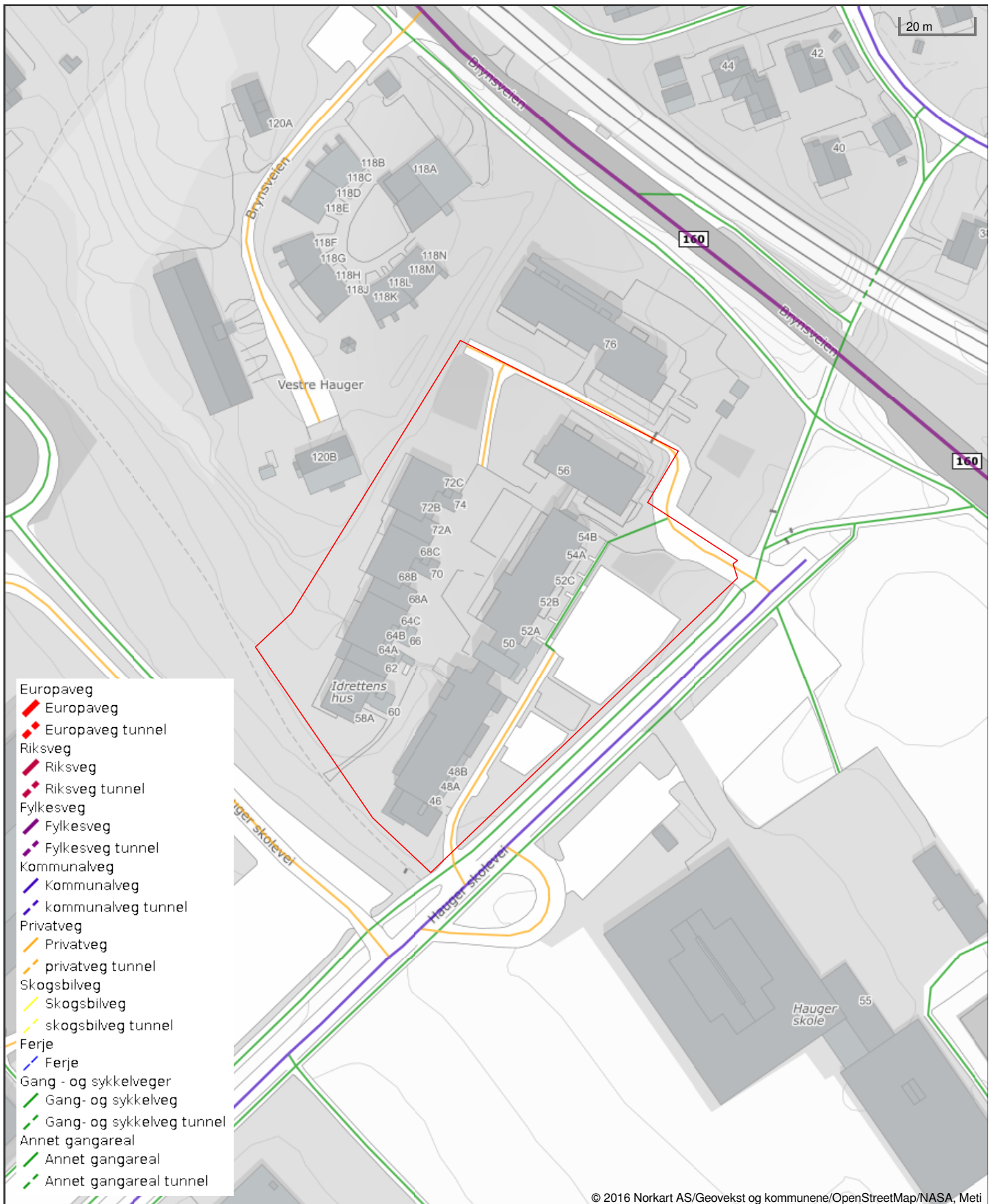
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 89/310//



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 89/310//74



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	10 116,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6642474,51	<b>Øst</b> 584179,75

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6642459,79	584083,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51	
2	6642413,95	584116,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,55	
3	6642399,18	584132,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,97	
4	6642477,8	584211,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	111,04	
5	6642481,66	584215,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,45	
6	6642485,48	584213,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,03	
7	6642486,65	584214,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
8	6642501,89	584189,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,41	
9	6642516,14	584198,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,47	
10	6642544,96	584137,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,92	
11	6642469,37	584092,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,82	

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.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.09.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	52/5936	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforensning   
  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	89/310, 89/310/0/1, 89/310/0/2, 89/310/0/3, 89/310/0/4, 89/310/0/5, 89/310/0/6, 89/310/0/7, 89/310/0/8, 89/310/0/9, 89/310/0/10, 89/310/0/11, 89/310/0/12, 89/310/0/13, 89/310/0/14, 89/310/0/15, 89/310/0/16, 89/310/0/17, 89/310/0/18, 89/310/0/19, 89/310/0/20, 89/310/0/21, 89/310/0/22, 89/310/0/23, 89/310/0/24, 89/310/0/25, 89/310/0/26, 89/310/0/27, 89/310/0/28, 89/310/0/29, 89/310/0/30, 89/310/0/31, 89/310/0/32, 89/310/0/33, 89/310/0/34, 89/310/0/35, 89/310/0/36, 89/310/0/37, 89/310/0/38, 89/310/0/39, 89/310/0/40, 89/310/0/41, 89/310/0/42, 89/310/0/43, 89/310/0/44, 89/310/0/45, 89/310/0/46, 89/310/0/47, 89/310/0/48, 89/310/0/49, 89/310/0/50, 89/310/0/51, 89/310/0/52, 89/310/0/53, 89/310/0/54, 89/310/0/55, 89/310/0/56, 89/310/0/57, 89/310/0/58, 89/310/0/59, 89/310/0/60, 89/310/0/61, 89/310/0/62, 89/310/0/63, 89/310/0/64, 89/310/0/65, 89/310/0/66, 89/310/0/67, 89/310/0/68, 89/310/0/69, 89/310/0/70, 89/310/0/71, 89/310/0/72, 89/310/0/73, 89/310/0/74, 89/310/0/75, 89/310/0/76, 89/310/0/77, 89/310/0/78, 89/310/0/79, 89/310/0/80, 89/310/0/81, 89/310/0/82, 89/310/0/83, 89/310/0/84, 89/310/0/85, 89/310/0/86, 89/310/0/87, 89/310/0/88, 89/310/0/89, 89/310/0/90, 89/310/0/91, 89/310/0/92, 89/310/0/93, 89/310/0/94, 89/310/0/95, 89/310/0/96, 89/310/0/97, 89/310/0/98
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	89/310, 89/310/0/1, 89/310/0/2, 89/310/0/3, 89/310/0/4, 89/310/0/5, 89/310/0/6, 89/310/0/7, 89/310/0/8, 89/310/0/9, 89/310/0/10, 89/310/0/11, 89/310/0/12, 89/310/0/13, 89/310/0/14, 89/310/0/15, 89/310/0/16, 89/310/0/17, 89/310/0/18, 89/310/0/19, 89/310/0/20, 89/310/0/21, 89/310/0/22, 89/310/0/23, 89/310/0/24, 89/310/0/25, 89/310/0/26, 89/310/0/27, 89/310/0/28, 89/310/0/29, 89/310/0/30, 89/310/0/31, 89/310/0/32, 89/310/0/33, 89/310/0/34, 89/310/0/35, 89/310/0/36, 89/310/0/37, 89/310/0/38, 89/310/0/39, 89/310/0/40, 89/310/0/41, 89/310/0/42, 89/310/0/43, 89/310/0/44, 89/310/0/45, 89/310/0/46, 89/310/0/47, 89/310/0/48, 89/310/0/49, 89/310/0/50, 89/310/0/51, 89/310/0/52, 89/310/0/53, 89/310/0/54, 89/310/0/55, 89/310/0/56, 89/310/0/57, 89/310/0/58, 89/310/0/59, 89/310/0/60, 89/310/0/61, 89/310/0/62, 89/310/0/63, 89/310/0/64, 89/310/0/65, 89/310/0/66, 89/310/0/67, 89/310/0/68, 89/310/0/69, 89/310/0/70, 89/310/0/71, 89/310/0/72, 89/310/0/73, 89/310/0/74, 89/310/0/75, 89/310/0/76, 89/310/0/77, 89/310/0/78, 89/310/0/79, 89/310/0/80, 89/310/0/81, 89/310/0/82, 89/310/0/83, 89/310/0/84, 89/310/0/85, 89/310/0/86, 89/310/0/87, 89/310/0/88, 89/310/0/89,

				89/310/0/90, 89/310/0/91, 89/310/0/92, 89/310/0/93, 89/310/0/94, 89/310/0/95, 89/310/0/96, 89/310/0/97, 89/310/0/98
Seksjonering	21.02.2012	12/460	Tinglyst	
Reseksjonering	21.02.2012		27.04.2012	
Seksjonering	28.09.2006			89/310, 89/310/0/74
Seksjonering				

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSRUD LISE-GURI KRYDSBY F210150*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGER SKOLEVEI 64C 1351 RUD	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hauger skolevei 64C	H0201	89/310/0/74	51	2	1	1	Kjøkken

### Adresse

**Vegadresse: Hauger skolevei 64 C**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1351 RUD	Kirkesogn	01060501 Helgerud
Grunnkrets	1714 Dønski-Rud 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	14 Kolsås		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23774151		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	03.10.2006

**1: Bygning 23774151: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 03.10.2006**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2637
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2637
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	31

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.09.2004	14.02.2005	
Igangsettingstillatelse	02.05.2005	23.01.2006	
Tatt i bruk	03.10.2006	09.03.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hauger skolevei 64C	H0201	89/310/0/74	51	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	630	0	630	0	0	0
H03	10	852	0	852	0	0	0
H02	11	852	0	852	0	0	0
H01	3	303	0	303	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 89/310

Bruksnavn		Beregnet areal	10116.3
Etablert dato	23.01.1978	Historisk oppgitt areal	10152
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.42	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenlåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642474.51	584179.75	0	Ja	10116.3	

# Nabolagsprofil

Hauger skolevei 64C - Nabolaget Hauger/Rud - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hauger	4 min
Linje 160, 204, 210A, 210B	0.3 km
Hauger	7 min
Linje 3	0.6 km
Kolsås	8 min
T-bane, buss	0.7 km
Sandvika bussterminal/stasjon	9 min
Buss, flytog, tog	5.1 km
Slependen stasjon	10 min
Linje L1	4.4 km

## Skoler

Levre skole (1-7 kl.)	12 min
592 elever, 25 klasser	0.8 km
Bryn skole (1-7 kl.)	18 min
317 elever, 18 klasser	1.6 km
Evje skole (1-7 kl.)	23 min
280 elever, 23 klasser	2 km
Hauger skole (8-10 kl.)	4 min
287 elever, 20 klasser	0.3 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	7 min
250 elever, 20 klasser	3 km
Rud videregående skole	6 min
950 elever, 66 klasser	0.4 km
Rosenvilde videregående skole	5 min
620 elever	0.4 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



## Opplevd trygghet

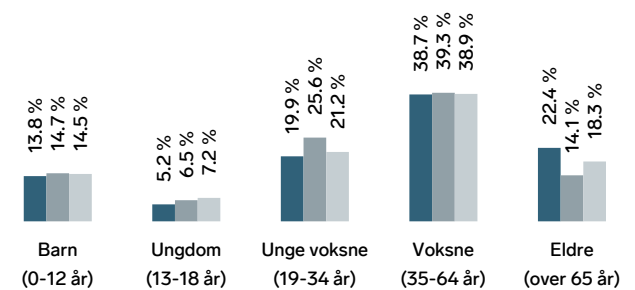
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauger/Rud	1 044	560
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (1-5 ...)	8 min
67 barn	0.7 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuset...	8 min
27 barn	0.7 km
Piruetten Kanvas-barnehage (1-5 år)	14 min
63 barn	1.1 km

## Dagligvare

Joker Kolsås	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Meny Kolsås	12 min
Post i butikk	1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Gateparkering

Lett 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



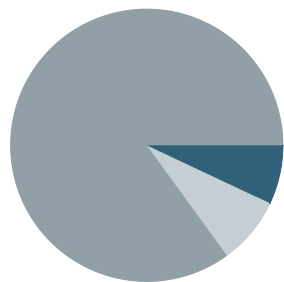
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Bærum idrettspark	3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km
Haugerbanen	5 min
Fotball	0.3 km
Vest Helse og Trening	12 min
Bærum Squash & Fitness	15 min

## Boligmasse

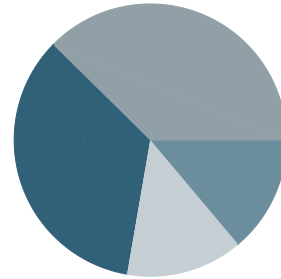


7% enebolig  
85% blokk  
8% annet

## Varer/Tjenester

Kolsås Senter	12 min
Boots apotek Kolsås	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
14% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

Hauger/Rud  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

