

# 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

Annuitetsslån, 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

Annuitetsslån, 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 skje 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 brannvernustyr, 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. Sameiren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

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

## **§ 11 Vedlikeholdsfond**

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

## **§ 12 Mislighold**

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

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

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

## **§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ**

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

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

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

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 seksjonseierens 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 selskapseligheter 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.

Varslet 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 tilfredsstillter 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 styretså fort det oppstår usikkerhet vedrørende disses tilstand.

**Styret Hauger Park boligsameie**

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

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

Under følger en vurdering av saken til styret.

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

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

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

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](mailto: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 utskifting 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 garasjeplasser var vedlagt og er en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten til en fast parkeringsplass var da et faktum, og den har alltid vært og er fortsatt gjeldende. Sameiet ble konstituert i september 2006, og da var denne eksklusive bruksretten allerede et faktum.

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

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

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

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

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

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

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

**Hans-Petter Løken**

Mobil: 900 38020

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

**Tom Nitteberg**

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

Under følger en vurdering av saken til styret.

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

I brevet av 16.09.2014 fra Løken til styret i Sameiet, som er vedlagt e-posten av 23.05.2023, står det blant annet følgende i siste avsnitt: «Vi vil derfor fremme et krav om at plassene ute så raskt som mulig blir merket i henhold til den plan som var utarbeidet ved 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**

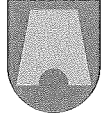
advokat MNA

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.:  
06/35952/BLU

Dato:  
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 begjæringsskjemaets 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 begjæringsskjema, 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 begjæringsskjema, 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 reguleringsjefen

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.

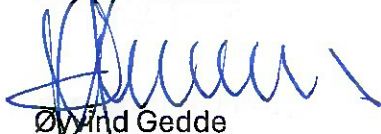
En eventuell oppmerking antas da å være i strid med de bestemmelser som Bærum kommune la til grunn ved seksjonering. Det vil være vanskelig å håndheve et privat parkeringsregime og oppmaling på asfalten vil ikke være synlig på årstider med snø eller is på bakken.

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
- Parkeringsproblemer 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