PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HELSETHELLINGA 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

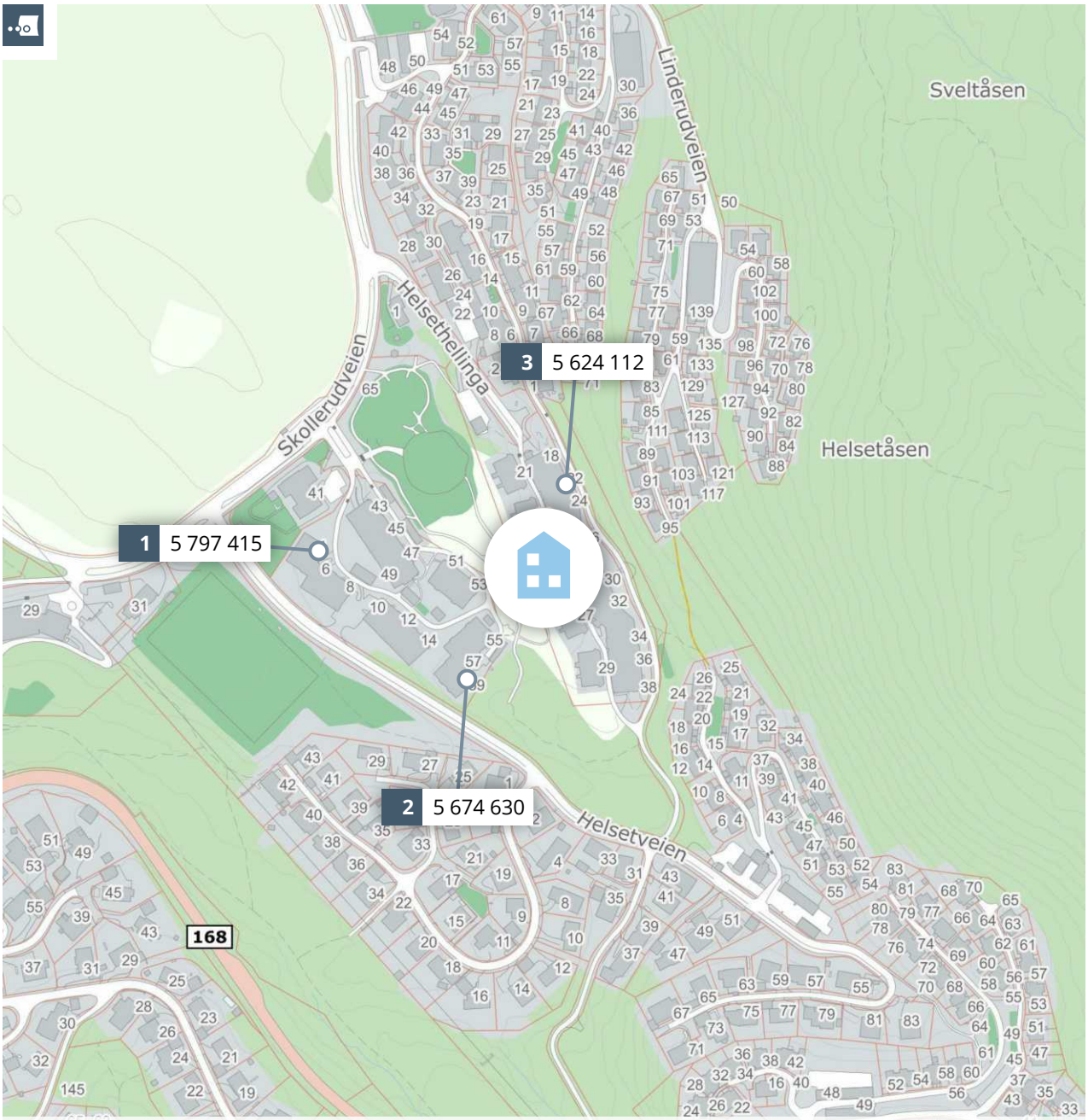
Informasjon om sameiet

Planinformasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HELSETHELLINGA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 116 BNR 42 FNR 0 SNR 136 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 12

Verdivurdert til

5 590 000

229 210	5 819 210	55 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	6 549
Formue	20 732
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helsetveien 4 109 m² 1985 2. etg 4 sov	05.04.2024	5 950 000	**5 550 000**	247 415	5 797 415	**53 187**
2 Skollerudveien 59 96 m² 1985 3. etg 3 sov	25.03.2025	5 500 000	**5 450 000**	224 630	5 674 630	**59 111**
3 Helsethellinga 22 101 m² 1985 1. etg 3 sov	15.09.2025	5 550 000	**5 400 099**	224 013	5 624 112	**55 684**

Lys og romslig 4-roms selveierleilighet i attraktivt og barnevennlig område

Leiligheten er en innbydende og velholdt 4-roms selveier beliggende i byggets 2. etasje. Boligen fremstår som gjennomgående lys med gode romproporsjoner, praktisk planløsning og tilhørende garasjeplass. Balkong gir fine utearealer i hverdagen, og boligen passer godt for både barnefamilier og par som ønsker god plass i rolige omgivelser.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Helset, med nærhet til både natur og servicetilbud. Det er kort gangavstand til barnehager og skole, samt enkel adkomst til Bærums Verk med butikker, servering og øvrige tjenester. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, og offentlig kommunikasjon samt hovedveinett er lett tilgjengelig.

Leiligheten holder gjennomgående god standard med tidsriktige og nøytrale overflater. Romløsningen er funksjonell og effektiv, med naturlig sammenheng mellom oppholdsrommene. Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp, og boligen oppleves som luftig og behagelig. Kjøkken og bad fremstår som godt vedlikeholdt og i normal god bruksmessig stand.

Planløsningen består av entré/gang med adkomst til boligens rom. videre inneholder leiligheten stue med utgang til balkong, separat kjøkken, tre soverom, bad, separat wc samt innvendig bod. I tillegg disponeres ekstern bod og fast garasjeplass. Alle rom har ordinær adkomst fra gang eller stue, og planløsningen er oversiktlig og lett møblerbar.

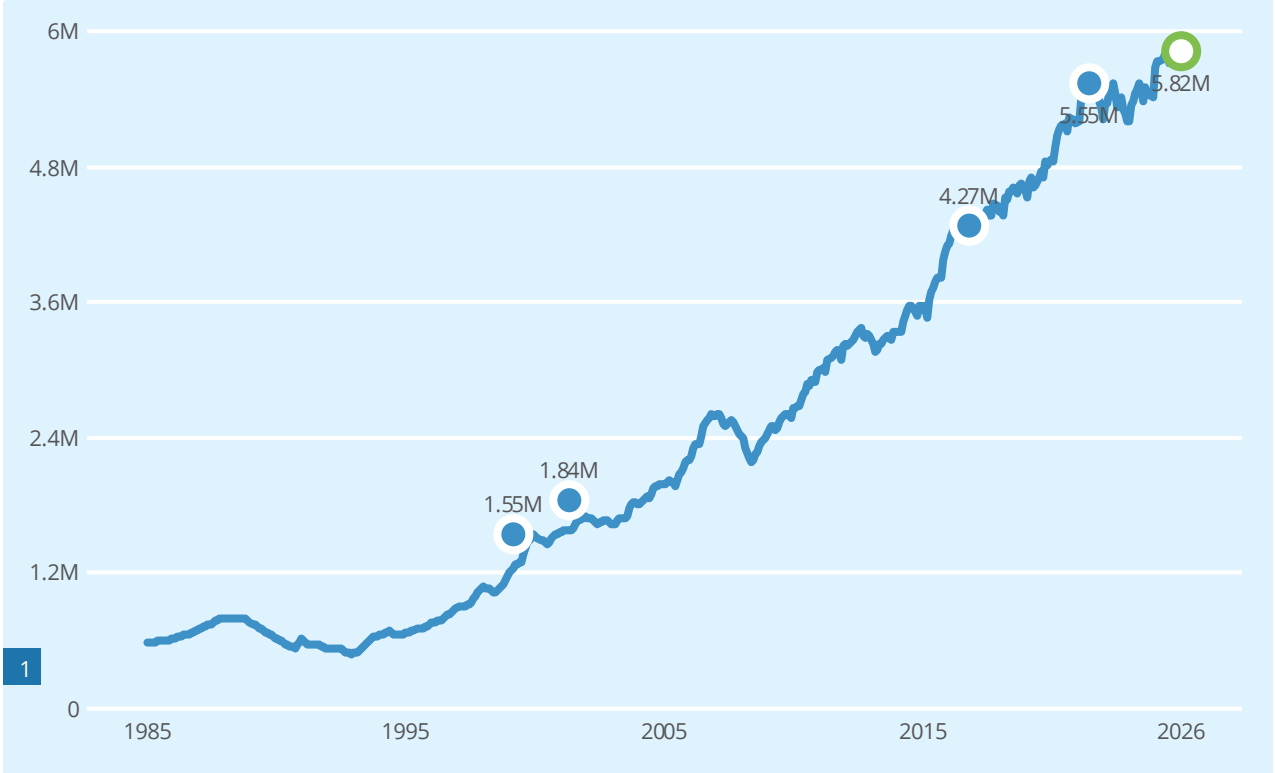
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2022	27.05.2022	05.07.2022	5 450 000	5 320 000	225 940	5 545 940	
13.08.2017	28.08.2017	19.09.2017	4 190 000	4 150 000	121 896	4 271 896	
19.09.2001	15.10.2001	07.11.2001	1 900 000	1 840 000	-	1 840 000	
06.07.1999		06.07.1999	-	1 550 000	-	1 550 000	
08.07.1993		08.07.1993	-	525 000	-	525 000	2
26.11.1985		26.11.1985	-	528 500	-	528 500	2

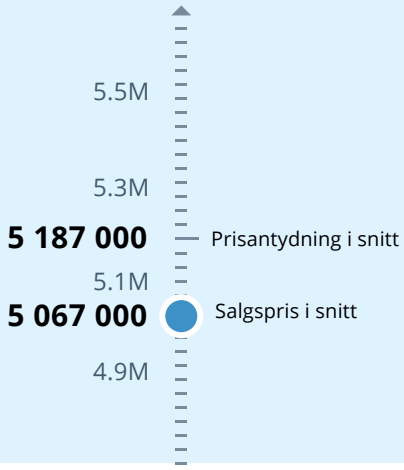
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Bærums verk 12 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Bærums verk 12 grunnkrets siste 12 mnd

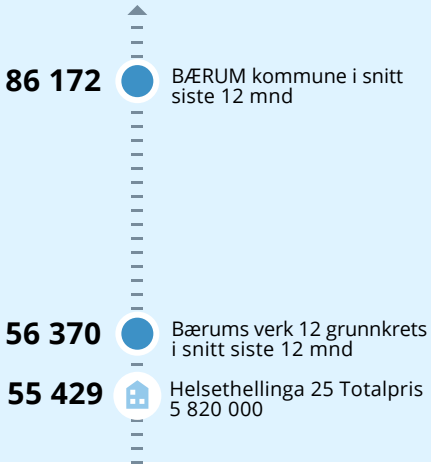
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK BÆRUM kommune

gnr. 116, bnr. 42, snr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2253 **Referansenummer:** CG7445

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i andre etasje i en leilighetsbygging med 5 etasjer.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein, og taket har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Takhøyde på: 240 cm

Leilighetens innhold:

- Entré
- Gang
- Stue
- kjøkken
- Bad/vaskerom
- 3 soverom
- Toalettrom
- Garderobe/kott
- Innvendig bod
- Balkong med tilkomst fra stuen
- Bod med tilkomst fra balkong på 2 kvm
- Sportsbod utenfor bygningen

Parkering i garasjeanlegg med elbil-lader medfølger.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Boligen har flott kjøkken med lite slitasje, overflater med normal bruksslitasje, vinduer og balkongdør fra 2017/18, innvendige vannrør av plast med rørfordelerskap, badet er fra byggeår.
Se rapporten for en mer detaljert beskrive av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligen har har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og 2018.
Hev og skyve-balkongdør med 2-lags glass.
Balkong oppført i betong og stål som er orientert mot nord.
Det er lagt belegg over betongdekket. Rekkverk i betong og stål.
Balkongen er delvis takoverbygget. Det er montert markise og reflektorovn.
Normal bruksslitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med klikk-laminat, flis og beleggflis. Veggflater med strie/tapetsert og panelt utførelse. Taket er slett, malt.

Det er litt slitasje på klikk-laminaten i form av bulker og at den sklir fra hverandre i enkelte skjøter.
Ellers bærer overflatene preg av normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt panelt tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, en av spottene mangler pære. Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom som har åpning inn mot badet, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er cirka 12 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Rommet har sluk fra byggeår uten synlig membran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Noe ufagmessig silikonert i dusjen. Dusjnisjen er hevet fremfor senket ned i gulvet. Baderomsservanten er krakelert og det er misfarging på flisfugene.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjnisjen er hevet og går mot toalettrom og rør-kasse. Rommet har kjøkkeninnredning på en side, øvrige deler går mot yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Flott kjøkken utført med slette fronter og benkeplate av stein.
Kjøkkenet har en underlimt stålvask med ettgreps-blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert.
Skuffskinnene på 2 skuffer er noe skjevt montert, ellers så er kjøkkenet fagmessig utført.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Rommet har også forsert avtrekk via sentralt anlegg med god kapasitet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og strie vegger. Taket er slett, malt. Det er servant med innredning og toalett i rommet. Mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal og luftespalte i dør.
Veggflatene er malt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er tilluftsventiler i vinduer, og boligen har mekanisk avtrekk fra toalettrommet.
Det er etablert luftespalte i døren inn mot toalettrom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

- Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

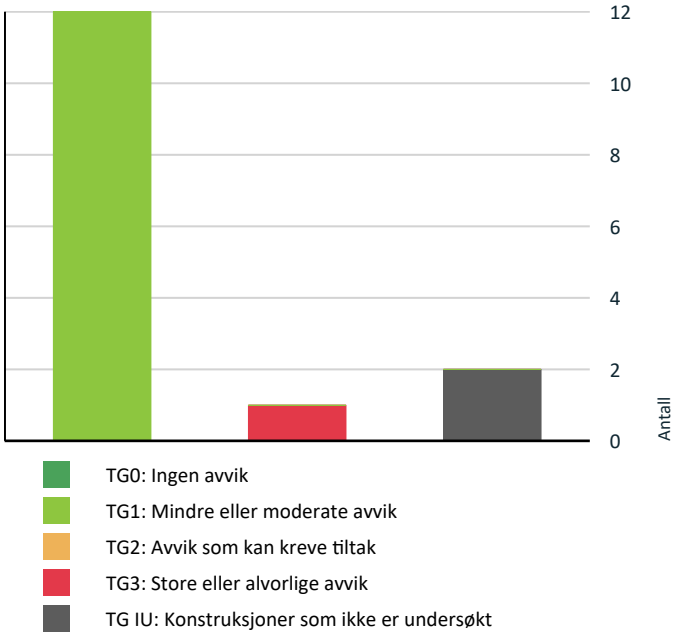
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert et ekstra soverom i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

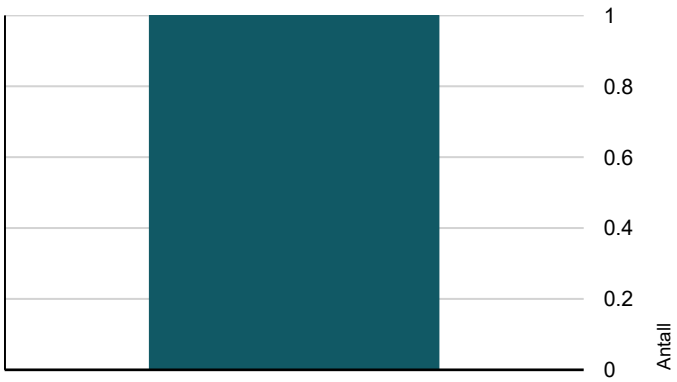
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med 3 soverom, balkong, separat stue og kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom. Leiligheten er innredet med normal standard.

Vedlikehold
Kjøkken er godt vedlikeholdt, litt slitasje på overflater, vinduer og balkongdør fra 2018, badet har vedlikeholdsbehov.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedytterdør

Brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje.

TG 1 Balkongdør

Hev og skyve-balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i betong og stål som er orientert mot nord.
Det er lagt belegg over betongdekket. Rekkverk i betong og stål.
Balkongen er delvis takoverbygget. Det er montert markise og reflektorovn.
Normal bruksslitasje på overflatene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med klikk -laminat, flis og beleggflis. Veggflater med strie/tapetsert og panelt utførelse. Taket er slett, malt.

Det er litt slitasje på klikk-laminaten i form av bulker og at den sklir fra hverandre i enkelte skjøter.
Ellers bærer overflatene preg av normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt panelt tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, en av spottene mangler pære. Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom som har åpning inn mot badet, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er cirka 12 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Rommet har sluk fra byggeår uten synlig membran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Noe ufagmessig silikonert i dusjen. Dusjnisjen er hevet fremfor senket ned i gulvet. Baderomsservanten er krakelert og det er misfarging på flisfugene.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjnisjen er hevet og går mot toalettrom og rør-kasse. Rommet har kjøkkeninnredning på en side, øvrige deler går mot yttervegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Flott kjøkken utført med slette fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet har en underlimt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert.
Skuffskinnene på 2 skuffer er noe skjevt montert, ellers så er kjøkkenet fagmessig utført.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Rommet har også forsert avtrekk via sentralt anlegg med god kapasitet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og strie vegger. Taket er slett, malt. Det er servant med innredning og toalett i rommet. Mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal og luftespalte i dør.
Veggflatene er malt i 2026.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er tilluftsventiler i vinduer, og boligen har mekanisk avtrekk fra toalettrommet.
Det er etablert luftespalte i døren inn mot toalettrom.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

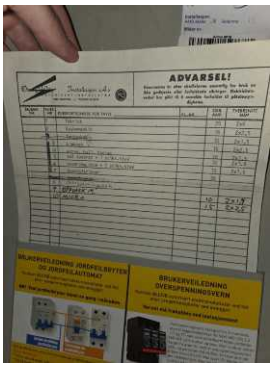
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

- Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er utført radonmålinger vil sameie/borettslaget ha dokumentasjon på dette i sitt arkiv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

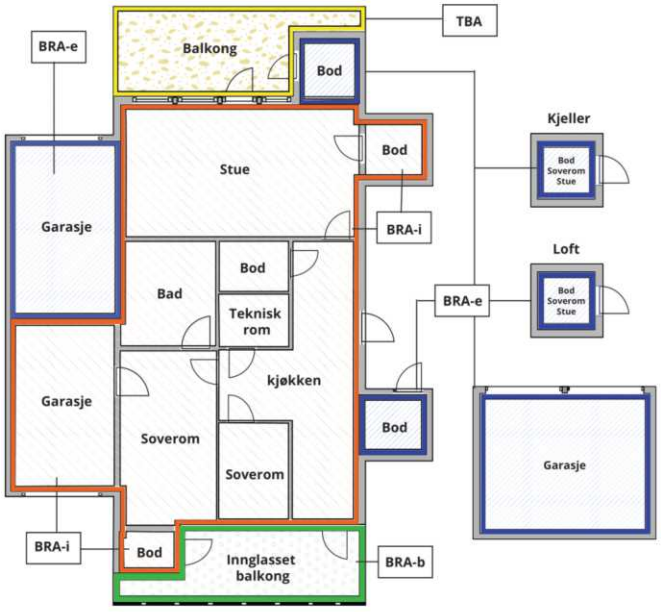
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	105	5		110	12
SUM	**105**	**5**			**12**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, innvendig bod, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad/vaskerom, gang, toalettrom, garderobe	Bod - balkong, sportsbod utenfor bygningen	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	116	42		136	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Helsethellinga 25

Hjemmelshaver

Øvrebø Stian Løkke, Sneve Thea Handal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort gangavstand til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus og trivelige gågater. Her finnes det meste man trenger i hverdagen, samt flere unike butikker, koselige kafeer. Kort kjøretur også til Kolsås og Rykkinn Senter, samt både Bekkestua og Sandvika med alle forretnings- og servicetilbud, samt kafeer, spisesteder, kino, kulturhus m.m. Bussholdeplass kun få minutters gange. Både ekspress og nattbuss inn til Oslo. Det er trygg og fin gangavstand til alle skolene og ellers godt med barnehager på Bærums Verk.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 og E16 til Lommedalsveien/Fv168 n Bærum. Ta Fv168-avkjøringen fra E16. Fortsett på Lommedalsveien. Kjør til Helsethellinga i Bærums Verk

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thea Handal Sneve	Stian Løkke Øvrebø

Gateadresse
Helsethellinga 25

Poststed	Postnr
BÆRUMS VERK	1353

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 3441751

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260008

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinter 2023 var det stort snøfall og noen av leilighetene i sameiet hadde lekkasjer inn til leilighetene når snøen smeltet. Det ble gjort omfattende forbedringer på alle tak etter det. Det har ikke vært lekkasje i Helsethellinga 25.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll blir utført i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjelder lekkasje som ble nevnt tidligere i skjemaet. Sameiet har gjort omfattende forbedringer av alle tak for å forhindre nye lekkasjer ved mye snøsmelting og nedbør.

Arbeid utført av: Kjenner ikke til firmanavn.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260008

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 15.januar 2026 i forbindelse med salg av leiligheten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjeanlegg og inngangsdører til leilighetene vil på sikt ha behov for oppgradering pga alder og slitasje. Det er ikke gjort noe vedtak om dette.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Sneve	88732966374d3719c6358 a26e168d14c39c7a9d5	27.01.2026 19:43:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Løkke Øvrebø	7743d8965e6caa7f620d7 dd55832b99786c87b21	27.01.2026 21:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260008

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6652514**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **136**	Bruksenhetsnummer **U0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 516 kWh**



Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Helset Boligsameie
Helsethellinga 25
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 143/136
Type: Sameie
Eiere: Thea Handal Sneve, Stian Løkke Øvrebø

Organisasjonsnr: 975 453 316
Seksjonsnr: 136

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 549

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 699
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 295
	AVDRAG LÅN	555

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	229 210	Gjeld siste årsoppg.:	235 837
Klient ajourf. lån:	58 921 434,49	Klient gj. s. årsoppg.:	60 638 317

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660140589, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 14.01.2026: 282 430
Andel av saldo: 1 099
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.06.2029)

Lånenummer: 94907064977, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 198
Saldo per 14.01.2026: 32 628 275
Andel av saldo: 126 927
Første termin/første avdrag: 16.07.2022 (siste termin 16.06.2042)

Lånenummer: 94907064969, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 14.01.2026: 19 312 511
Andel av saldo: 75 128
Første termin/første avdrag: 16.07.2022 (siste termin 16.06.2044)

Lånenummer: 94907070292, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 14.01.2026: 6 698 218
Andel av saldo: 26 057
Første termin/første avdrag: 16.10.2023 (siste termin 16.01.2054)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Jon Stærkebye
Adresse: Bygdøy allé 73 B
Postnr/-sted: 0268 OSLO
E-post: helsetsameiet@gmail.com

Parkering: Parkeringsplass følger boligen. Mulighet for å leie flere plasser. Se vedtektene.

6: Ligning - 2024

Gjeld:	235 837	Andre inntekter:	668

Boligopplysninger:

Helset Boligsameie
Helsethellinga 25
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 143/136
Type: Sameie
Eiere: Thea Handal Sneve, Stian Løkke Øvrebø

Organisasjonsnr: 975 453 316

6: Ligning - 2024

Annen formue:	20 732	Utgifter:	15 910

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 116/42 - seksjon:136
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441751

Velkommen til Helset Boligsameie

Informasjon til nye beboere i Helset Boligsameie.

Vedlagt følger litt praktisk informasjon fra styret.

Sameiet:
Boligsameiet består av 13 blokker og 6 garasjeanlegg i tillegg til grøntarealer, lekeplasser og gangveier. Det er totalt 282 leiligheter. Sameiet består av følgende boligadresser:

- Helsethellinga 20-38
- Hellsethellinga 21-29
- Helsetveien 4-14
- Skollerudveien 43-59

Styret:

Styret består av styreleder, 4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemer som velges i henhold til vedtekter på selskapets årsmøte, normalt i april/mai hvert år. Styrets medlemmer er for tiden:

HELSET BOLIGSAMEIE				
	Styret	**Mobil**	**Email**	**Adresse**
Styreleder	Jon Stærkebye	900 61 061	jon@starkebye.com	Bygdøy alle 73B, 0268 Oslo
Styremedlem	Torger Fuglerudsveen	988 79 985	fuglerudsveen@gmail.com	Helsethellinga 25
Styremedlem	Thea Mathilde Forslund	988 83 299	theaforslund@hotmail.com	Helsethellinga 20
Styremedlem	Erik Lie Hassum	414 24 690	erik.lie.hassum@gmail.com	Helsethellinga 30
Styremedlem	Marianne Holm	920 35 937	Maho74@hotmail.no	Helsetveien 14
Varamedlem	Hjalmar Valen	901 94 622	hjalmarv@gmail.com	Helsethellinga 20
Varamedlem	Cathrine Schnoor	990 45 805	cathrine_schnoor@hotmail.com	Helsethellinga 20
Varamedlem	Monica Folmo	995 81 531	monica.folmo@gmail.com	Helsethellinga 30
Styremail	Styremail		helsetsameiet@gmail.com.	
ABBL, Forvaltning	Cecilie M Pettersen	960 08 737	cp@abbl.no	Kinoveien 3, 1337 Sandvika
Vaktmester	Bjørn Hagsveen	995 62 562	lommedalenva@gmail.com	
Rørlegger 24/7	BVR AS	67 80 04 92	post@bvr.no	
Elektrikker 24/7	Guriby AS	67 17 78 50	firmapost@guriby.no	

Forretningsfører:
ABBL er sameiets forretningsfører, vår hovedkontakt er Cecilie M. Pettersen, telefon 960 08 737 og e-post: cp@abbl.no

Ved evt. forsikringssaker/skader skal alltid ABBL kontaktes ved å fylle ut skadeskjema som dere finner på ABBLs hjemmeside https://www.abbl.no/skademelding. Gi beskjed til styret at dere har meldt inn skade.

Vårt forsikringsselskap er Protector, f.nr. 3441751

Informasjon:
Styret informerer via ABBL portal ; www.abbl.no. Vi oppfordrer alle til å benytte denne kanalen. For å registrer seg som bruker på portalen, se vedlegg.

Styrets e-postadresse er: helsetsameiet@gmail.com.

Ved hastesaker bør styret kontaktes på telefon da svar på eposter kan ta noen dager, alternativt kontakt ABBL ved forvalter.

Styret er å treffe i styrerommet 1. mandag i hver måned som ligger ved Helsethellinga 27-29 , inne i garasjen.

Vaktmester:
Vi benytter Lommedalen Vei og Anlegg som vaktmester. De er her normalt hver dag . De utfører vanlig vaktmester arbeide så som å skifte lyspærer, klippe plen-/måke snø /strø gangveier og holde felles- og utearealer ryddige. Vaktmester foretar også inspeksjon av fellesområder, berederrom, trappeoppganger, garasjer tillegg til å inspisere avløp på tak.
Vaktmester fjerner med jevne mellomrom alle hensatt gjenstander i fellesområder uten ytterligere varsling da dette er forbudt.

Bestilling av private tjenester fra vaktmester kan avtales direkte med dem, men alle kostnader forbundet med dette er et direkte anleggende mellom bestiller og vaktmester.

Brannvern.

Det er installert brannsluknings utstyr i alle fellesområder. Det foreligger en branninstruks som alle beboere må sette seg inn i. Blokkering av branndører/rømningsveier er forbudt. Det skal være installert minimum en brannvarsler og et brannslukningsapparat i hver leilighet.

Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette sko stativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner og rullator som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet (under trapp) dersom det ikke er til hinder for adkomsten eller blokkere rømningsveier.

Det er heller ikke tillatt å benytte lys med åpen flamme ved inngangsdører eller terrasser(balkonger.

Det er kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på terrasse/balkong.

Nøkler/Nøkkelbrikke:
Vi har systemnøkler for alle felles dører.
Bestilling av serienøkler (garasje og evt inngangsdører til leiligheter) og nøkkelbrikke til inngangsdører til oppganger skal bestilles ved å fylle ut skjema på ABBLs hjemmeside;
https://www.abbl.no/bestille-nokler/

Kostnad for nøkler og brikke dekkes av beboer.
TV og Internett:
Ved årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at vi skal gå over til en ny løsning for TV og internett. Styret har inngått en ny avtale med OBOS Opennet som inkluderer en internettpakke med hastighet 1000 mbps opp og ned.

Valg av TV pakker er frivillig og kan eventuelt bestilles via OBOS Opennett.

For ytterligere informasjon: http://www.obosopennet.no/info/helsetbs/ eller telefon 21016150.

Renhold:
Trappevask utføres av firmaet 4Service som vasker alle trappeoppganger en gang i uken. Rengjøring under dørmatter inngår ikke i vask av fellesområder. Det henstilles derfor til den enkelte beboer selv å sørge for dette, evt ta inn dørmatte på vaskedag.

Selskapet NIWI rengjør alle søppeldunker en gang i året.

Renovasjon:
Søppelrom er bare for matavfall, plast og restavfall.
Det er søppeltømming 2 dager i uken, det er kildesortering som ellers i Bærum.
Rest- og matavfall kastes emballert i plastposer i søppeldunker i søppelrommene på sameiet.

Papp og papir kastes i containere som er plassert ut på følgende stedet på sameiet.

- Container ved Skollerudveien 55.
- Container mellom blokkene i Helsetveien.
- Container utenfor styrerommet i Helsethellinga. Den står bortenfor Helsethellinga 38 om vinteren.
- Container ved Helsethellinga 23. Den står ved Helsethellinga 21 om vinteren.
- Plastavfall kastes i container som står plassert ved søppelbod utenfor Skollerudveien 47.
- Glass- og metallbeholdere ved Helsethellinga 38 og en Skollerudveien 53

Rest og matavfall kastes emballert i plastposer i søppeldunker i søppelrommene på sameiet.

Bærum Renovasjon tømmer ikke beholdere når disse er overfylte (lokket ikke lar seg lukke) eller når søppel er satt på utsiden av beholder.

Større mengder avfall (pappesker, hvitevarer, malingrester o.l.) må bringes til avfallsstasjon (ISI) av den enkelte. Brukte batterier og lyspærer må bringes til oppsamlingssteder, normalt i butikker eller bringes til avfallsstasjon/miljøstasjon.

Elektrisk avfall, brukte artikler o.l. skal ikke kastes i søppelrom. Nå har Bærum kommune gjort det enklere for deg å bli kvitt dette selv:

Hver tirsdag kl 16-18 kan du levere dette ved Shellstasjonen, Skollerudveien 5 ved Helset fritidssenter:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/isi-gjenvinningsstasjon/mobilt-mottak-isi-pa-hjul/

Avfall skal ikke plasseres i garasjer, trappeoppganger, terrasser/balkonger, kjellerganger eller øvrige fellesområder

Hundehold:

Våre husordensregler sier at hunder skal holdes i bånd.
I tillegg minner vi om at om at det er generell båndtvang fra 1. april til 20. august i skog og mark. Bærum kommune har særbestemmelse for enkelte områder. Videre er det god kutyme å holde hunder i bånd i boligstrøk hele året.
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/natur-friluftsliv-og-naturmangfold/friluftsliv/hundehold/

Oppussing:

Det er ikke tillatt å benytte fellesområder til oppbevaring av avfall over lenger tid (maks en uke), uansett må det ikke plasseres slik at det blokkerer nødutganger, tilgang for andre beboere eller tilkomst til fellesarealer.

For større oppussingsprosjekter skal det søkes om tillatelse fra styret før igangsettelse. Søknaden må minimum inneholde tegninger som viser ønskede endringer og firma som skal utføre arbeidet. Eksempler på søknadspliktige arbeider kan være endring av opprinnelige rominndeling, flytting av vegger, endring av røropplegg og annet som kan påvirke felles eiendomsmasse.

Det er ikke tillatt til å lagre avfall på fellesarealer over lenger tid. Ved bruk av avfallssekker skal disse fjernes forløpende. Sekker skal ikke plasseres på en måte som skaper hindringer for fri passasje for naboer pga utrykningskjøretøy.

Maling

Styret er ansvarlig for all maling av bygningsmassen som ikke er en naturlig del av leilighetene, dvs innvendig på terrasser og balkonger . Det siste omfatter vegger, skillevegger, tak, gulv, innvendig sider av blomstartrau osv. Ta kontakt med styret for fargekoder .

Markiser.

Vi har en avtale med Kjells Markiser og ved kjøp av markiser hos dem får alle 40 - 45% rabatt. Avtalen omfatter all solskjerming i Kjells markiser sitt sortiment.

Ved utskifting/etablering av markiser skal fargen på selve duken være 407/151. Dette er en nøytral gråfarge som vil kle sameiet godt. Flere leiligheter har allerede denne fargen.

Ved spørsmål, oppmåling og bestilling bes dere kontakte Kjells Markisers representant Ulf Seger,

mobil 930 06 574 eller mail: ulf.seger@kjellsmarkiser.no, eller ta kontakt med styret.

Rørlegger:
Boligsameiet benytter BVR (Bærums Verk Rørleggerbedrift AS) som sin faste rørlegger. Firmaet kjenner boligsameiet godt og kan med fordel benyttes.

Kontakt**:** post@bvr.no, evt. telefon 67800492

Elektriker:

Boligsameiet benytter Elektroentreprenør Guriby AS som sin faste elektriker. Disse har god kunnskap om boligsameiet. Trenger dere elektriker holder de til i Løxaveien 11, 1351 Rud.

Kontakt: firmapost@guriby.no, evt. telefon 67177850

Strømmålere:
Det er installert automatiske **s**trømmålere for alle leilighetene. Disse befinner seg i skap for leilighetene i oppgangene.

Boder:
Hver leilighet har en bod, i kjeller eller ute.

Avløp:
Tette sluk/avløp fra leiligheter er en hyppig årsak til vannskader i hjemmet. Styret oppfordrer dere alle til å rense sluk 3-4 ganger i året og til å bruke MUDIN AVLØPSÅPNER som også «smører» rørene. Mundin kan kjøpes i jernvare, hos rørlegger og Clas Ohlson eller tilsvarende fortetninger.
Det er også viktig at avløp fra terrasser renses og holdes åpne for is og løv.

Garasjer: Vi har 6 garasjeporter på sameiet. Helsetveien 8 og 10, Skollerudveien øvre og nedre og Helsethellinga.

Det er mulig å bruke appen PalGate for å åpne garasjeporten fra sin smarttelefon. Send mail til helsetsameiet@gmail.com med ditt mobilnummer om du ønsker å bli lagt til i denne. Gi også beskjed om hvilken garasje /parkeringsplass du disponerer.

Det er ikke tillatt å benytte garasje til annet enn til parkering av biler/ motorsykler. Det er kun tillatt å oppbevare en skiboks og ett hjulsett utover bil/motorsykkel, for detaljer se Husordensregler.

Parkering og oppbevaring må ikke være til hinder for øvrige brukere av garasjen eller sperre for nødutganger.

Det er ikke tillatt å benytte strømuttak til lading av el-biler.

El-bil lading: Boligsameiet har inngått avtale med Elaway for el-bil ladere. For ytterligere informasjon og bestilling se : https://consumer.elaway.io/charging-site/f515cd00-f471-4de8-b98e-e20afa595929

Gjesteparkering:

Boligsameiet har gjesteparkeringsplasser. Disse plassene skal ikke benyttes av andre enn gjester. Ved gjentatt misbruk vil styret besørge borttauing på eiers regning.

Skilter:

Skilt på ringetablå ute: Dette bestilles via styret, send mail til helsetsameiet@gmail.com om hva som skal stå på skiltet.

Postkasse: Dette må beboer besørge selv. Kan bestilles
på https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001

Dugnad: Det er en årlig dugnad hver vår, normalt 1. uke i mai.

Har dere ytterligere spørsmål, ta kontakt med en i styret!

Igjen, velkommen til Helset ! Vi håper dere vil trives. Har dere spørsmål ta kontakt med en i styret.

Bærum, juni 2024

Med vennlig hilsen, Styret

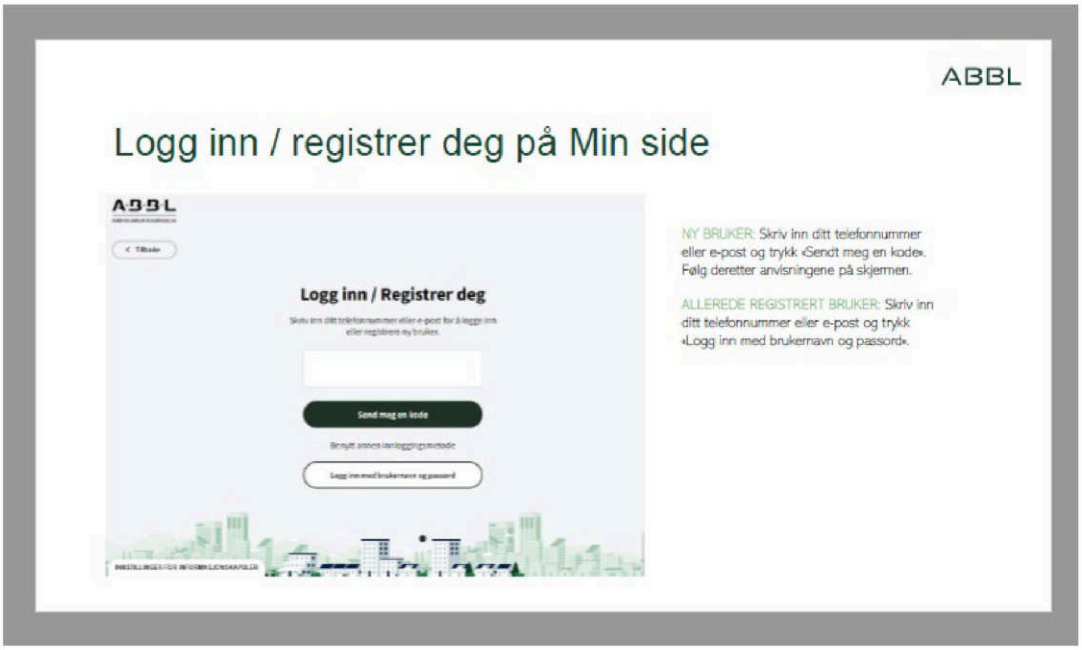
Vedlegg: Registrering på ABBLs Portal og aksept for elektronisk kommunikasjon fra ABBL og styret, Vedtekter, Husordensregler og Branninstruks

Vedlegg 1: Registrering på ABBLs Kommunikasjonsplattform

For å tilby mest mulig effektiv kommunikasjon, vil vi fra nå av benyttes oss av ABBL sin portal.

Innlogging via: https://abbl.bbl.no/minside:

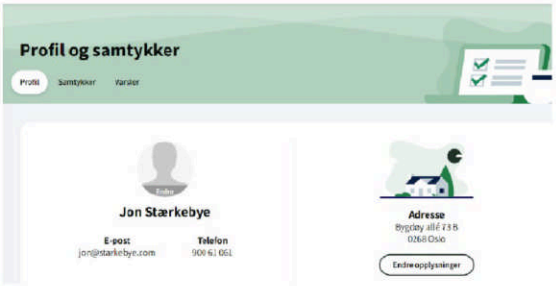




Tillate mottak av varsler/oppslag/Nyheter fra styret og ABBL.

Vennligst gå inn på https://abbl.bbl.no/minside, deretter gå til:

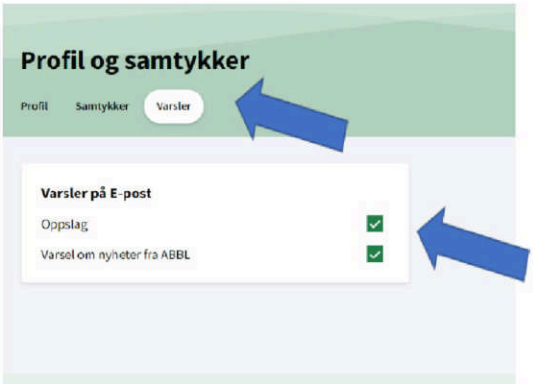
1. Trykk på **Profil** og se at email/telefon er korrekt registrert



2. **Samtykker**, påse at dere aksepterer elektronisk kommunikasjon (åpne boks)



3. **Varsler**, huk av for at dere kan mota varsler / oppslag fra styret og ABBL



Har dere spørsmål, vennligst ta kontakt med en i styret

Når det kommer informasjon fra styret og/eller ABBL vil dere få en email fra « ikke_svar@abbl.no» om at det er et nytt oppslag tilgjengelig som dere kan lese ved å følge linken i meldingen. Eksempel på dette ; se under.



Det vil være fint om dere sjekker at meldinger fra «ikke_svar@abbl.no» ikke havner i søppelkassen og at dere har oppdatert emailadresse registrert i portalen.

BRANNINSTRUKS

Helset Boligsameie

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold.**

Redde: **Forlat bygningen.**
Varsle andre beboere/naboer. Barn og eldre/uføre hjelpes ut, men sett ikke eget liv på spill.

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr**.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:
- Rømningsveier og nødutganger.
- Hvor slokkeutstyr er plassert, og hvordan det skal brukes.

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er åpne for fri ferdsel.

Oppmøtested ved brann:

På lekeplassen/ fotballbane mellom Skollerudveien og Helsethellinga

Nødnummer:



HUSORDENSREGLER

FOR

HELSET BOLIGSAMEIE

Vedtatt og korrigert i ekstraordinært sameiermøte 23. april 2001 og 2.mars 2004,
16. mars 2017, 15.05.2025.
Sist endret på årsmøtet 14.mai 2025.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

1.1 Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette gjenstander eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet under trappen dersom det ikke er til hinder for adkomsten.

1.2 Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Dører til garasjer og søppelrom skal alltid holdes låst. Trappegangene skal ikke være lekeplass.

1.3 Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelcontainer, ikke ved siden av. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester, kartonger o.l. må beboerne selv besørge fjernet. Papiravfall skal legges i egen container.

1.4 Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

1.5 Rengjøring av vannrenner og drensrør på terrassen må besørges av huseier. Dette er viktig for å unngå skader på bygget og naboens markiser. **Plasser ikke lagrede objekter i terrassebodens vannrenne, da dette demmer opp avløpsvann. Hold rennen åpen.**

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en ansvarlig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene ikke benyttes av barn som er for store for dem. Hold orden i og rundt sandkasser, lekeplasser og fellesanlegg. De opparbeidede gangveier skal brukes. Det må ikke lages snarveier. Snarveier virker skjemmende for beboere i nærheten.

Dugnaden arrangeres en gang pr år – den skal være gjennomført før 17 mai. Den arrangeres fortrinnsvis første mandag i mai så lenge denne ikke er en hellig- eller fridag.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

1.6 Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/platting i overensstemmelse til dette.

2. BRUK AV BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.

2.2 Alt annet enn elektrisk og gassfyrt grill på terrassen er forbudt.

2.3 Alle rom må holdes oppvarmet i den kalde årstid av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges straks.

2.4 Sameieren er selv ansvarlig for skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

2.5 Seksjonseiere som ønsker å montere gasspeis i sin seksjon må søke styret om godkjenning før installasjon. Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.

2.6 Montering av varmepumper på sameiets fasader er ikke tillatt.

3. PARKERING OG KJØRING

3.1 Kjøring på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regelen er nødvendig varetransport, syketransport og transport av funksjonshemmede.

Drosjer har anledning til å kjøre på sameiets område for å hente passasjer mot at normal hensyntagen gjøres.

Kjøring og parkering i inntil 30 minutter forbindelse med synlig av- og pålessing er tillatt på sameiets område. Ved oppussing og/eller flytting hvor det er behov for å stå parkert lenger enn 30 minutter må bileier plassere et synlig lapp i frontruten slik at kontrollavgift unngås.

3.2 Parkering er forbudt på veier foran husene. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt. Beboerne må informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.

3.3 Garasjene er **ikke** lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere.

Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.

3.4 I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takstativ/skistativ/skiboks, dekk hjul og annet ikke brannfarlig rekvisita. Valgt utstyr må plasseres slik at det ikke er til hinder for fremkommelighet i garasjen. Det er ikke tillatt å sette opp skap/kasser og lignende. Lagrede gjenstander er på beboers eget ansvar og dekkes ikke av boligsameiets forsikringer.

4. HUSDYRHOLD

4.1 Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler om hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. Følgende regler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere, ergo seksjonseier forplikter seg til å forhindre at katter går til naboens terrasse etc.
- Ved lufting skal dyret føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyret må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.
- Hund skal holdes i bånd.

5. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensregler sendes styret skriftlig.

6. ENDRING AV REGLENE

Årsmøte kan vedta endring av husordensreglene. Endringer av husordensregler krever simpelt flertall. Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.

VEDTEKTER

FOR

HELSET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 22. april 1998.
Sist endret på årsmøte 16. mars 2009, 18. mars 2014, 22.mars 2018, 13.05.2024 og 14.05.2025.

1. INNLEDNING

Eiendommen gnr. 116, bnr. 42, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 28. september 1984 delt opp i 282 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten, skjøte fra Løvenskiold Vækerø AS, oppdelingsbegjæringen, sameie-vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendoms-andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Det vises til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 116, bnr. 42 i Bærum.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon med rett til bruk av den leilighet, bod og garasjeplass som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følge av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret og godkjennes av styret før endring igangsettes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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. Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.

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.

Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne som ikke har reservert seg mot dette. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

3. FELLESUTGIFTER OG PANT

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonseierbrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til **2G** (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås:

- all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling og beis.
- vedlikeholdet omfatter også den del av terrassen og balkong (indre del) som ikke er nevnt under pkt. 5 b).
- tapet, gulv, tak og innvendige vegger.
- dører og vinduer, låser og nøkler.
- elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks
- vannkraner og annet sanitærutstyr.
- apparater med tilbehør.
- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås og fram til felles avløpsrør.
- seksjonseiere som har bruksrett til plen, har også ansvar for vedlikehold av denne samt gjerde som grenser inntil plenen.
- ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.
- Vedlikeholdet omfatter også den del av terrasse og balkong som ikke er nevnt i pkt. 5.
- rengjøring og maling av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.
- Arbeidet og utføres av seksjonseier etter oppfordring fra styret.

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.

Det er krav om godkjent byggesøknad fra kommunen i de tilfeller hvor det byttes sluk i våtrom i sameiets seksjoner. Dette fordi at det vil bli brudd i brannskillet mellom seksjonene når sluket blir byttet. Det bør også stemples under der hvor det er tilgengelige tak under. Det stilles også krav til at de som utfører dette arbeidet har nødvendige godkjenninger for denne type arbeid.

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

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

«Undertegnede seksjonseiere og senere erververe av Gnr. 116, Bnr, 42/43,
Snr. 187/189/191/193/195/222/220/218 i Bærum kommune forplikter seg herved overfor Helset Boligsameie til å stå økonomisk ansvarlig for skader, feil og mangler som måtte oppstå ved

oppføring, bruk og vedlikehold av pipeløp med tilhørende ildsted i ovennevnte leiligheter, samt driftsutgifter så som feieravgift og strøm til vifte på pipe.

Helset boligsameie gis adgang til å besørge utbedring/reparasjon for eiers regning og risiko dersom mislighold av ovennevnte forpliktelser inntreffer».

Boligsameiets forsikring dekker skader som måtte oppstå på pipeløpene, men egenandel vil tilfalle eiere av leiligheter på aktuelle pipeløp.

Denne erklæringen er ugjenkallelig og gjelder for meg/oss og våre rettsetterfølgere og blir tinglyst på min/vår seksjon.

5. BOLIGSAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKTER

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen, herunder oppganger og inngangspartier, grøntanlegg, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder:
   - Terrasseside: utvendig del av betongblomsterkasse, utvendig del av betongbod, etasjeskillere og vertikale seksjonskillere.
   - Balkongside: etasjeskillere og vertikale seksjonskillere.
   - Utvendig vegg på endeseksjonene.
c) Vedlikeholde og forvalte garasjeanleggene.

6. UTLEIE

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseierårsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.

7. STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og opptil to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer medlemmet ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårsmøte.

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i styreleders fravær av to styremedlemmer.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG DRIFT

Styret er ansvarlig for sameiets forretningsførsel og daglige drift.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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 driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møtelederes stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierne felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Informasjon fra styret
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
b) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
c) endring i fordeling av felleskostnader,
d) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

13. OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende seksjonseiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

15. MISLIGHOLD

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

16. FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene punkt 3..

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

17. TVISTER

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

18. VEDTEKTSENDRINGER

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av seksjonseierårsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan boligsameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten husbankens samtykke.

Helset Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Helset 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

Helset Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Helset Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Helset Boligsameie

Høringsperiode: 6. mai kl 18:00 - 12. mai kl. 09:00
Avstemmingsperiode: 12. mai kl.12:00 til 14. mai kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jon Stærkebye

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Cecilie M. Pettersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Heidi Kolaas Hansteen foreslås til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Innkallingen til årsmøtet ble sendt til alle per epost den 29. april 2025, og til 4 seksjonseiere per post.

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte 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

Det foreslås en godtgjørelse på 320 000 kr til fordeling internt i styret og kr 225 000 som avtalt styrehonorar til styreleder.

Forslag til vedtak: Styret får kr 320 000 til intern fordeling i tillegg til avtalt styrehonorar til styreleder på kr 225 000 kr.

5. Saker fra styret

Styret forslår følgende endringer av sameiets vedtekter og husordensregler.

Forslag om kontroll av parkeringsplasser for gjester og interne veier og snuplasser innenfor Helset boligsameie.

Forslag om etablering av vedlikeholdsfond

Vedtekter

- Paragraf 2, punkt 4 og 6. Presseringer og oppdateringer
- Paragraf 4, avsnitt1 med tre underpunkter. Vedlikeholdsplikt
- Paragraf 6. Utleie
- Paragraf 7, første og tredje avsnitt. Kjønnsnøytralt språk
- Paragraf 13, Om årsmøtet. Oppdatering i henhold til praksis og bruk av digitale arbeidsverktøy

Husordensregler:

- Punkt 1.1, 1.6 og 1.7 Alminnelige Husordensregler
- Punkt 2.1 og 2.5 Bruk av boligen
- Punkt 6 Endring av reglene

5.1 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 2, avsnitt 4 og 6

Opprinnelig avsnitt 4:

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.»

Nytt avsnitt 4 **(endring uthevet):**

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret **og godkjennes av styret før endringer igangsettes.**»

Begrunnelse: for å unngå uklarheter og fremtidige feil og skader.

Opprinnelig avsnitt 6:

«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.»

Nytt avsnitt 6**(endring uthevet):**

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. **Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.**»

Begrunnelse: Teksten reflekterer at vi har inngått en kollektiv avtale med ladeselskap (Eleaway)

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.2 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 4, avsnitt 1, tre underpunkter

Opprinnelige underpunkter:

- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
- vask av trapp.
- rengjøring og beising av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk

Forslag til endringer:

- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås **og fram til felles avløpsrør**.
- rengjøring og m**aling** av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. **Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.**

(- vask av trapp – sløyfes)

Begrunnelse: Klargjøre ansvarsforholdet mht rørledning, vasking av trappeoppganger er satt ut til rengjøringsbyrå og vi bruker vannbasert maling, ikke beis.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5.3 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 6 - Utleie

Opprinnelig avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier årsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret, samt leietagers navn.»

Nytt avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier, årsmøte og styret. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret **og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.**

Begrunnelse: Det har vært manglende registrering av utleie, noe som vanskeliggjør nødvendig kommunikasjon med alle beboere.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5.4 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 7 - STYRET - avsnitt 1 og 3

Opprinnelig første avsnitt:
«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårsmøte.»

Nytt første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og **opptil** to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og vara **medlemmer** kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med **nest**leder, sekretær og to styremedlemmer. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte.»

Begrunnelse: Årsmøtet står fritt til å velge styremedlemmer. Det er derfor ikke krav til at styremedlemmet bor i sameiet. Setningen «Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret» må fjernes for å være i tråd med eierseksjonsloven.

Opprinnelig tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i hans fravær av to styremedlemmer.»

Nytt tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer».

Begrunnelse: En ønsker å etablere en kjønnsnøytral ordlyd.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes

Forslaget om kjønnsnøytralitet er også foreslått av Amundsen, se pkt.6.2

5.5 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 13 - OM ÅRSMØTET, 3. avsnitt

Opprinnelig avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.»

Nytt avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne **ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal**.»

Begrunnelse: Setningsleddet «Protokollen leses opp før møtets avslutning» fjernes fordi protokoll renskrives og godkjennes elektronisk etter møtet. Det følger også av ESL § 53 at det skal utpekes en seksjonseier som deltar på årsmøtet, til å signere protokollen, sammen med møteleder. Forslaget reflekterer dagens praksis og digitale arbeidsverktøy.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.6 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 1.1, 1.6 og 1.7

Opprinnelig underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette skostativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i inngangspartiet dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Nytt underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette **gjenstander** eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet **under trappen** dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Begrunnelse: Presisering og klargjøring ev eksisterende underpunkt.

Opprinnelig underpunkt 1.6:

«Hver oppgang velger en kontaktperson. Denne velges for et tidsrom oppgangen selv bestemmer. Kontaktpersonens funksjon er å være bindeledd mellom styret og oppgangen. Det anbefales å holde et oppgangsmøte 1 gang pr. år hvor det skrives referat. Møtereferatet og kontaktpersonens navn sendes styret.

Hele underpunktet sløyfes.

Begrunnelse: Dette har ikke vært praktisert på mange år.

Opprinnelig underpunkt 1.7:

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm.»

Nytt underpunkt (som da blir underpunkt 1.6 siden opprinnelig underpunkt 1.6 sløyfes):

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. **Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/ platting i overensstemmelse til dette.»**

Begrunnelse: Dette er en presisering av ansvarsforhold.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.7 Forslag til endringer av Husordensregler Punkt 2. Bruk av boligen, underpunkt 2.1 og 2.5

Opprinnelig underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 lørdager og kl. 12.00 på søn- og helligdager.»

Nytt underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 **og etter kl 17 på** lørdager. **Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.**

Begrunnelse: For å unngå støyende arbeider i helger og offentlige helligdager/ offentlige fridager.

Opprinnelig underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som monterer gasspeis i sin seksjon må melde fra til styret om dette for registrering. Gasspeisen skal monteres av fagfolk i henhold til brannvern og forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.»

Nytt underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som **ønsker å** montere gasspeis i sin seksjon må **søke styret om godkjenning før installasjon**. **Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter.**
Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.

Begrunnelse: Styret ønsker å ha oversikt over alle installasjoner som kan utgjøre en HMS-fare i tillegg til å presiserer ansvarsforhold.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.8 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 6 - ENDRING AV REGLENE

Opprinnelig avsnitt:

«Sameiermøtet kan vedta endring av husordensreglene. Det kreves i så fall 2/3 flertall. Nye regler sendes beboerne umiddelbart.»

Nytt avsnitt:

«**Årsmøte** kan vedta endring av husordensreglene. **Endringer av husordensregler krever simpelt flertall**. **Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.**»

Begrunnelse: Styret foreslår å endre at endringer av husordensregler skal vedtas med simpelt flertall da dette er i henhold til etablert praksis i boligsameier og borettslag.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.9 Etablere kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor Helset boligsameiet

Under ordinært årsmøte i Helset Boligsameie mandag 13.05.2024 ble følgende enstemmig vedtatt under punkt 5.2:

«Styret gis fullmakt til å fremforhandle en avtale for parkeringskontroll av gjesteparkering og på internveier i boligområdet. Styret vil undersøke saken grundigere og vil fremlegge en løsning for seksjonseierne.»

Styret har innhentet tilbud fra fire selskaper:

- Østlandske parkering AS
- Apcoa parking AG
- Vestpark as
- P-service as

Apcoa var det dyreste selskapet med en oppstartskostnad på kr 20.000,- + mva og en månedlig kostnad på kr. 3.900,- + mva. Dette var i særklasse det dyreste tilbudet og styret valgte derfor å ikke gå videre med dette tilbudet.

Østlandske parkering as sitt tilbud har en oppstartskostnad på kr 5000,- + mva og en månedlig kostnad på kr 2.500,- + mva.

P-service as tilbyr gratis oppstart og ingen månedskostnad.

Vestpark as tilbyr gratis oppstart og en månedskostnad på kr. 1000,- + mva. Vestpark var det eneste selskapet av de tre sistnevnte som tilbyr tidskonto. Det vil si at man kan parkere et visst antall timer totalt pr måned og betale et beløp pr time utover tidskontoen. Registrering av gjesteparkering skjer ved bruk av en app på mobilen eller via websider. Ved behov for parkering til håndverkere, flyttebiler etc. kan Styret gjøre unntak for disse, slik at dette ikke medfører bruk av tidskonto.

Østlandske og P-service tilbyr kun parkerings- og karantenetid. Dvs at man parkerer i noen timer, alternativt et døgn og deretter får man karantenetid tilsvarende parkeringstiden før man kan bestille gjesteparkering igjen.

Begrunnelse:

Vi vil ha gjesteparkeringskontroll for å sikre at gjesteparkeringsplasser kun blir brukt til dette formålet og unngå at beboere i eller utenfor Helse boligsameie benytter gjesteparkeringsplass som fast parkeringsplass.

Vi ønsker minst mulig bilbruk på veier og snuplasser i området fordi dette er viktig for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. I tillegg ønsker vi, for barnas sikkerhet, at det er minst mulig bilkjøring på området. Å minimere bilkjøring og -parkering på området er også viktig for nærmiljøet og trivsel.

Styret får mange henvendelse fra beboere om at gjesteparkeringsplasser ofte benyttes av beboere med to eller flere biler slik at det ofte ikke er tilgjengelig parkering for gjester. Vi har også erfart at våre gjesteplasser også benyttes av personer som ikke har noen tilknytning til sameiet.

Forslag til vedtak: Styret i Helset boligsameie inngår avtale med Vestpark as for kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor boligsameiet område.

Vi foreslår en månedlig tidskonto som administreres av beboer eller den beboer delegerer dette til. Den månedlige tidskontoen foreslås satt til 100 timer. Man kan kjøpe ekstra timer for kl 10,- pr time.

Kontrollen igangsettes så raskt det lar seg gjøre.

Vennligst merk følgende:

Det har kommet inn et forslag om ikke å innføre kontroll av gjesteparkeringsplasser fra Amundsen, se pkt 6.8.

Styret gjør spesielt oppmerksom på at Amundsen har stilt et motforslag uten å ha sett styrets endelige forslag.

Styrets kommentarer til hans motforslag:

Styret har innhentet en juridisk vurdering av Amundsens påstander om retten til å nekte å registrere seg elektronisk ved bruk av gjesteparkeringen. Hvis beboere ikke ønsker å registre seg for bruk av gjesteparkering kan styret ikke se at det er et problem så lenge alle beboere disponere en egen parkeringsplass tilknyttet eierseksjonene.

Amundsen hevder videre at styrets forslag krever enighet fra alle seksjonseiere. I henhold til tilbakemeldingen fra ABBLs juridiske avdeling kan de ikke se at forslaget krever enighet fra alle seksjonseiere om å etablere parkeringskontroll er i strid med ESL §51 pkt d.

Juridisk avdeling har heller ikke funnet noe som underbygger Amundsens påstander i forarbeidet til loven.

Hvis Amundsen fastholder om at styrets forslag er i strid med mindretallsvernet så kan han gå til rettslige skritt for å nå frem med dette.

Styret støtter følgelig ikke forslaget fra Amundsen, se pkt 6.8

Styrets innstilling: Vedta styrets forslag som fremlagt.

5.10 Etablering av vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsoppgaver

Som det fremkommer av styrets orientering vil Helset Boligsameie stå foran flere større vedlikeholdsoppgaver de neste 10 årene. Nedenfor er listet noen av de større oppgavene som må forventes :

- Betongskader på terrasser og balkonger
- Takdekke
- Utskifting av inngangsdører
- mulig etablering av felles brannvarslingssystem

I sum kan dette beløpe seg til vel 50 millioner kr i tillegg til "normalt" vedlikehold som dekkes over drift (ca. 5 millioner kr per år).

Forslag til vedtak: Styret foreslår at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 . Innbetalt beløp for 2025 vil da bli 1,5 millioner kroner og 3 millioner kr fra og med 2026

Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca. kr 900 kr /leilighet, varierende fra ca. kr. 650 kr for de minste leilighetene til ca. kr. 1050 kr for de største leilighetene

Begrunnelse:

Boligsameiet bør etablere et vedlikeholdsfond for å redusere fremtidig nye låneopptak.

Styrets oppfatning er at en ekstra månedlig husleie på ca 900 kr i snitt bør være akseptabelt for alle. Målet bør være at vi har kapital til å dekke minst 50% av vedlikeholdskostnader for de neste 10 årene.

Sameiets lån er i dag på vel 60 millioner kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes, første innbetaling starter i juli 2025 og løper inntil videre.

6. Saker fra beboere

Innledning

Samtlige forslag til endringer i vedtekter og husordensregler, og motforslag til styrets forslag om innføring av parkeringskontroll av gjesteparkering og interne veier samt snuplasser, er fremmet av Amund Amundsen. I tillegg fremmer Amund Amundsen et forslag om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

Forslagene i kortform:

Forslag til endringer i vedtekter:

- Forslag til endring pkt 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT **,** avsnitt 8 og kapittel 10, avsnitt 3
- Forslag til endring av kapittel 7 STYRET, om kjønnsnøytralt språk i hele kapittelet
- Forslag til endring i kapittel 9 OM STYREMØTET, avsnitt 1 og nytt avsnitt 3

Forslag til endringer av husordensregler:

- Punkt 1 Alminnelige husordensregler, underpunkt 1.4
- Punkt3, underpunkt 3.3 om garasjeplasser
- Punkt 3, underpunkt 3.3 om beboeres adgang til å benytte parkering på fellesområder

Andre forslag:

- Motforslag til styrets forslag om innføring av parkeringskontroll av gjesteparkering og interne veier samt snuplasser.
- Forslag om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

6.1 Om endring i vedtektenes pkt 2 og 10, om elektronisk kommunikasjon.

Pkt 2:

Teksten i vedtektenes pkt 2, åttende ledd, samt i pkt 10, tredje ledd, gir et misvisende inntrykk av at seksjonseierne har plikt til at godta elektronisk kommunikasjon.

I Eierseksjonslovens § 6a, "Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne" står følgende: (min utheving)

"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk"

Seksjonseiere har følgelig en lovbestemt rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende endringer (meningsbærende endringer er uthevet):

a) Pkt 2, åttende ledd, endres til:

*Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne **som ikke har reservert seg mot dette.** Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vii kommunikasjonen skje pr. post.*

b) Pkt 10, tredje ledd, endres til:

*Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, **dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon.** Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.*

Styrets innstilling: Pkt 2, åttende ledd.

Styret støtter foreslåtte endringer

Pkt 10, tredje ledd.

Første foreslåtte setning gir ikke mening. Det er en faktaopplysning om hva som er elektronisk kommunikasjon. Styret støtter ikke denne foreslåtte endring.

Andre foreslåtte innsatte setning kan inntas.

Styrets forslag til nytt Pkt 10, tredje ledd blir da:

"Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse."

6.2 Om endringer i vedtektenes pkt 7, for kjønnsnøytralt språk.

Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

Det foreslås følgende endringer i vedtektenes pkt 7:

a) I første ledd erstattes ordet «varamenn» med «varamedlemmer» og ordet «han» med «medlemmet».

Nytt første ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

*"Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre vara**medlemmer**. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer **medlemmet** ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av*

seksjonseierårsmøte."

b) I tredje ledds siste setning erstattes ordet «hans» med «styreleders».

(Dette vil samtidig rette opp i en språklig uklarhet om hvem «hans» refererer til, av styreleder og styremedlem.)

Nytt tredje ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Amund Amundsens forslag til endringer i kapittel 7

- Varamenn erstattes med varamedlem

- Hans erstattes med styreleder

- Han erstattes med medlemmet

Begrunnelse: Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

Styrets innstilling: Dette er i overensstemmelse med styrets forslag, punkt 5.4 og støttes av styret.

6.3 Om tillegg til vedtektenes pkt 9, vedr. styremøter, protokoll og åpenhet om styrets arbeid.

Sameiets vedtekter sier ingenting om seksjonseiernes rett til innsyn i styrets arbeid. Vedtektene sier heller ingenting om hva som skal inngå i styreprotokollen.

Forslagsstiller har selv opplevd å ikke få svar fra styret på enkle og saksrelevante spørsmål (som ikke er underlagt taushetsplikt), og ønsker at seksjonseiernes rett til informasjon om styrets arbeid skal vedtektsfestes.

Andre sameier og borettslag, som f.eks TOBB i Trondheim, praktiserer utstrakt åpenhet om styrearbeidet. Videre anbefaler Huseierne, Norges Huseierforbund og flere juridiske betraktninger det samme.

Se f.eks
https://tobb.no/itobb/innsynsrett-i-arbeid/
https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/
https://www.huseierforbundet.no/apenhet-i-styret-forhindrer-konflikt-i-sameiet
https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet

Eksempler på andre sameier som har vedtektsfestet innsynsrett:

I vedtektene til Nilsemarka Sameie (121 seksjoner, i Slemmestad) er dette formulert slik:

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

Jettegryta Realsameie (Nordre Follo) har følgende tekst i vedtektene:
Styret skal:
[...]
Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.

Lovgivningen om innsynsrett i styrearbeid i sameier er mangelfull. Dersom innsynsrett ikke er bestemt i vedtektene, vil det derfor i praksis være opp til styret selv å velge hva de ønsker å gi innsyn i.

Forslag til vedtak: a) Første ledd utvides slik (ny tekst er uthevet):

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. ***Informasjon om alle innkallinger til styremøte skal være åpent tilgjengelig for seksjonseierne. Denne informasjonen skal inneholde tidspunkt og dato for møtet, samt kort informasjon om hver sak som planlegges behandlet.***

b) Nytt tredje ledd:

Protokollen over styremøter skal inneholde navn på deltakende styremedlemmer, beskrivelse av alle saker som ble behandlet, hvilke vedtak som ble fattet, samt hvilke styremedlemmer som eventuelt stemte mot. Seksjonseierne har rett til innsyn i styreprotokollen, med unntak for taushetsbelagte deler av saker.

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke de to foreslåtte endringene med følgende begrunnelse:**

Vi anbefaler ikke en slik ordning, da det kan føre til usikkerhet og spekulasjon blant beboerne. Loven gir seksjonseierne ingen rett til innsyn i protokoll fra styremøtet, det er et internt dokument, jfr. esl § 56 femte ledd.

Styret benytter ABBLs styreportal for innkalling og protokollføring inklusiv stemmegivning av vedtak. Styreprotokoller signeres elektronisk av alle stemmeberettigede medlemmer.

Styreprotokoller er styrets arbeidsdokument deles normalt ikke med beboere, kun i saker som berører beboer(e) direkte

Styret har rutine om å sende ut et informasjonsskriv 2 ganger pr år, i tillegg til å sende ut informasjon om aktuelle saker fortløpende, Styret har også som intensjon å arrangere beboermøter 1-2 ganger i året hvor aktuelle saker blir diskutert.

Styret er også tilgjengelig på styrerommet 1. mandag i hver måned. Her kan beboere ta opp saker med styret direkte.

6.4 Forslag om endring av husordensreglenes pkt, 1.4.

Husordensreglenes pkt 1.4 har følgende ordlyd:

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

At tørking og lufting av tøy ikke skal være synlig utenfra, oppleves som en urimelig og unødvendig begrensing. Denne regelen har ingen åpenbare tungtveiende saklige begrunnelser i hensynet til andre beboere, og bør fjernes.

Forslag til vedtak: **Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 1.4 endres slik:**

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres urimelig.

Styrets innstilling: **Styret anbefaler ikke forslaget da vi mener at dagens tekst er dekkende og klart.**

Ordet urimelig gir rom for en individuell tolkning som kan uthule hensikten med reglen.

6.5 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. garasjeplasser.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

[. ..] Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.

Denne regelen inneholder flere uklare begreper, og dekker bare deler av det som må antas å være intensjonen. Bruken av begrepet "bileieren" åpner også for noen interessante problemstillinger

Forslag til vedtak: **Det foreslås at de tre siste setningene i husordensreglenes pkt 3.3 erstattes med følgende:**

Seksjonseieren har ansvar for at bruken av seksjonens garasjeplass(er) ikke påfører sameiet eller andre beboere skade eller ulempe. Lagring av private gjenstander på fellesområdet uten eksklusiv bruksrett er ikke tilIatt. Gjenstander som er til fare for omgivelsene kan fjernes fra fellesområdet av styret, for eierens regning.

Styrets innstilling: **Styret anbefaler ikke forslaget fra Amundsen da dagen Husordensregler pkt. 3.3 og 3.4 dekker hans forslag.**

Disse punktene ble også behørig behandlet på sist årsmøte, den 13. mai 2024.

6.6 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

[. ..] Beboere som har bil skal benytte anvist plass i *garasje til parkering. Dette gjelder også korttidsparkering, fordi beboerne ikke skal oppta parkeringsplasser som er for beholdt besøkende. [. ..]*

Denne regelen har ikke en saklig begrunnelse og den er ikke nødvendig av hensyn til andre beboere.

Dette begrunnes slik:

En uavhengig kartlegging av bruken av gjesteparkeringsplassene er gjennomført i perioden mai 2024 til januar 2025. Det er utført i overkant av 300 tellinger i perioden. Rapport fra denne undersøkelsen finnes på https://www.amundo.org/helsetsameiet (kartleggingen er utført av forslagsstiller).

Undersøkelsen viser at beboerparkering **ikke** er årsak til at gjester ikke finner ledig parkeringsplass, når sameiet ses under ett.

I 99,4% av tellingene var 1/3 eller mer av gjesteparkeringsplassene i sameiet ledige.

De to unntakene som utgjør 0,6% var 16. juni 2024, dvs i starten av perioden med garasjefeiing, der 41 av 57 plasser var opptatt, og 17. nov 2024, med 46 av 57 opptatte plasser.

I gjennomsnitt for hele perioden har det vært 57,5% (32,8 plasser) ledig kapasitet.

Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på at naboer parkerer på sameiets plasser i en grad som har noen betydning.

Det presset på gjesteparkeringen som finnes, er i all hovedsak begrenset til nedre felt, spesielt på plassen ute ved Helserveien i sommerhalvåret og inne i garasjen i Skollerudveien om vinteren.

Et viktig funn er at beboernes bruk av gjesteparkeringsplassene reduseres kraftig i de periodene der det er få ledige plasser lokalt.

Dette betyr at de aller fleste beboere som bruker gjesteparkeringen, gjør dette på en ansvarlig og rimelig måte.

I rettssaker om begrensing av bruksrett til parkering på fellesområder, legges avgjørende vekt på om aktuelle husordensregler *både har en saklig begrunnelse og er nødvendig av hensynet til andre beboere.* (se f.eks https://www.boligstyret.no/ borettslagets-rett-til -a-vedta-parkeringsforbud-og-gebyr-for-brudd-pa-parkerings-g jeIder-alle-typer-fellesareal/)

Den omtalte dommen gjelder et borettslag, men i dette tilfellet er innholdet i den aktuelle lovteksten i Burettslagslova (§ 5-1) og Eierseksjonsloven (§ 25-1) den samme.

I tillegg til dette kommer bestemmelsen i Eierseksjonslovens § 25, første og andre ledd, som regulerer retten til bruk av fellesområdene (uthevingen er min):

*[. ..] Seksjonseieren har også **rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til,** og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.*

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Loven legger med andre ord vekt på hva som er etablert praksis.

Samlet betyr dette at regelen, om et generelt forbud mot beboeres parkering på fellesområdets parkeringsplasser, ikke har et gyldig grunnlag.

Forslag til vedtak: Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 3.3 endres slik (endringen er uthevet):

*Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. **Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere**.*

Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forlaget fra Amundsen med samme begrunnelse som i sak 6.7.

Undersøkelsene er gjort av Amund Amundsen selv og det er ikke mulig for styret å ettergå hans registreringer.

Styret er ofte involvert i saker med misbruk av gjesteparkeringsplasser både av beboere i sameiet og beboere i naboområdet, dette uavhengig av hans private målinger som ikke kan antas å være representative.

Amundsens forslag vil ikke la seg gjennomføre da det vil være umulig å ha kjennskap til behov for gjesteparkering til enhver tid.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det ikke vedtas.

6.7 Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

Forslaget som styret fremmet på årsmøtet i 2024 om innføring av ekstern parkeringskontroll (Pkt 5.2 "Etablering av parkeringstjenester for gjesteparkering og internveier i Helset Boligsameie) er ikke basert på et saklig grunnlag.

Dette kan begrunnes i funnene i en rapport fra en uavhengig undersøkelse av bruken av gjesteparkeringsplassene som er gjennomført i perioden fra mai 2014 til januar 2025.

(se https://www.amundo.org/helsetsameiet. Kartleggingen er utført av forslagsstiller). Denne undersøkelsen viser at det ikke er dekning for de argumentene som er framført for nødvendigheten av å innføre en slik parkeringskontroll.

Noen viktige funn i kartleggingen som har betydning for denne saken:

- I gjennomsnitt har det i denne perioden vært 57,5% - nær 33 av 57 - ledige plasser på gjesteparkeringen.-
- I 99,4% av 315 gjennomførte tellinger har mer enn 1/3 av plassene på gjesteparkeringen vært ledige. Det har kun vært observert to tilfeller med færre ledige plasser, der det ene var i starten av perioden med garasjefeiing i fjor sommer, og den andre 17. nov 2024.
- I perioden mai til september 2024 ble det registrert 562 unike kjøretøy på gjesteparkerings-plassene. Nesten 9 av 10 kjøretøy (87,5%) parkerte en gang uken eller sjeldnere.
- I løpet av 8 måneder er det observert *ett* enkelt tilfelle der besøkende (til Helsethagan) utvilsomt har parkert ved traktorgarasjen. Fremmedparkering av noen betydning på nedre felt kan i praksis utelukkes, fordi alle biler som har stått parkert ofte nok til at det potensielt kunne vært et problem, har en observert tilknytning til sameiet.(Sameiets beboere benytter derimot i betydelig utstrekning parkeringsplassen til barnehagen i Skollerudveien, også når der er ledige plasser i garasjen eller ute ved Helsetveien.)
- På øvre felt er det kun parkeringen ute ved traktorgarasjen som sporadisk er full. Med unntak for perioden med garasjefeiing, samt 17. nov 2024, er det ikke på noe tidspunkt observert at gjesteparkeringen inne i garasjen i Helsethellinga har vært nær full.
- I fire observerte tilfelle har det vært helt fullt på begge plasser på nedre felt. To av disse tilfellene var i forbindelse med garasjefeiingen i juni. **Det vesentlige her er at undersøkelsen viser at kun 3 av de 12 beboerne som benyttet gjesteparkeringen på plassen ute ved Helsetveien mest, sto parkert der i perioder der det var færre enn 1/4 ledige plasser.**
- Informasjon som er gitt til et utvalg av de som parkerte oftest har hatt god effekt. Fem av 9 beboere sluttet helt å parkere på gjesteparkeringen etter å ha mottatt informasjon om egen parkeringsfrekvens, og en beboer reduserte bruken betydelig.

Konklusjonen som kan trekkes fra undersøkelsen er at kapasitetsprobemer på gjesteparkeringen i praksis er begrenset til nedre felt, og at disse problemene bare i liten grad skyldes beboernes egen parkering. De fleste beboerne viser faktisk en ansvarlig bruk av gjesteparkeringen, og fremmedparkering er heller ikke en årsak til kapasitetsproblemer.

De framlagte tilbudene fra 3 ulike parkeringsselskap (se referat fra beboermøte 15. okt 2024) har alle det til felles at de forutsetter en elektronisk registrering av gjester. I praksis medfører de foreslåtte ordningene at alle seksjonseiere permanent og ugjenkallelig fraskriver seg retten til å reservere seg mot slik registrering. Alle har en rett til å reservere seg mot elektronisk registrering. Der er noen unntak fra denne retten, men ingen av disse har relevans her.

For å være lovlig måtte en en slik obligatorisk ordning enten være lovpålagt eller saklig begrunnet i nødvendige hensyn til andre beboere. Ingen av disse forutsetningene er til stede. Dette betyr at de foreslåtte ordningene ikke lovlig kan gjennomføres uten tilslutning fra **samtlige** seksjonseiere.

I denne saken er det ikke samsvar mellom styrets begrunnelse for tiltaket og de faktiske, dokumenterte forhold. Styrets forslag er ikke egnet til å løse problemet med at gjesteparkeringen på enkelte steder iblant blir full. Det vil derimot skape betydelige problemer og ekstra kostnader for alle som har behov for håndverkere, hjemmehjelp etc. Dette i seg selv kan være i strid med Eierseksjonslovens § 40, om mindretallsvern.

Styrets forslag bør også vurderes opp mot Eierseksjonslovens§ 51d, som krever full tilslutning fra alle seksjonseiere for:

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk

ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Det foreslås derfor at styrets forslag om ekstern parkeringskontroll forkastes og at styret bes om å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fortsette/ gjenoppta arbeidet med utredning av en utvidelse av parkeringsplassen ute ved Helsetveien, som ble vedtatt i sak 6.1 på ordinært årsmøte i 2022.

b) Besørge enhetlig skilting på hver av de fire gjesteparkeringsplassene, slik at det tydelig framgår på kart hvor alle parkeringsplassene i sameiet befinner seg. Besøkende bør enkelt kunne finne fram til andre plasser i sameiet dersom en av dem skulle være full.

(Dette tiltaket alene vil kunne sikre at gjester alltid finner plass.)

c) Vurdere å bytte noen utleieplasser i garasjene med gjesteplasser ute, slik at beboere med biler som det er umulig eller vanskelig å parkere inne i garasjene, kan leie en fast plass.

d) Gjennomføre gjenoppmerkingen av gjesteparkeringsplassene, som nevnt i referat fra beboermøte.

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke forslaget, ref forslag fra Styret sak 5.9**

Begrunnelse:

Amund Amundsen har kommet med et motforslag til styrets forslag uten at forslag har har vært fremmet eller presentert ovenfor Amunden eller andre beboere.

Styrets forslag er fremlagt som en oppfølging av enstemmig vedtak på sist årsmøte i mai 2024.

På beboermøtet i oktober ble det kun gitt en status og ingen tilbud ble presentert eller diskutert.

Styret har innhentet en juridisk vurdering av Amundsens påstander om retten til å nekte å registrere seg ved bruk av gjesteparkeringen. Hvis beboere ikke ønsker å registre seg for bruk av gjesteparkering kan styret ikke se at det er et problem så lenge alle beboere disponere en egen parkeringsplass.

Amunden hevder at styrets forslag krever enighet fra alle seksjonseiere. I henhold til tilbakemeldingen fra ABBLs juridiske avdeling kan de ikke se at styrets forslag om etablering av parkeringskontroll er i strid med ESL §51 pkt d). Juridisk avdeling har eller ikke funnet noe som underbygger Amundsens forslag i forarbeidet til loven.

Hvis Amundsen fastholder at styrets forslag er i strid med mindretallsvernet så kan han gå til rettelige skritt for å nå frem med dette.

Styret anbefaler å ikke stemme fro Amundsens forslag, men heller å stemme for styrets forslag om å etablere en

parkeringskontoll av gjesterparkeringsplasser og interne gangveier, se pkt 5.9.

Følgende kommentarer og innstillinger til følgende forslag fra Amundsen:

Forslag a)

Styret støtter ikke forslaget fra Amundsen med følgende begrunnelse.

Etablering av ekstra gjesteparkeringsplasser ute ved Helsetveien:

Styret har vurdert forslaget som ble diskutert på årsmøtet i 2022 og har følgende saksopplysninger.

Styret har vurdert at en etablering mellom blokkene og Helsetveien som problematisk da det vil føre til økt trafikk og støy for beboere i blokkene 12 og 13 (Helsetveien 6,8,10,12 og 14).

Styrets mener også en utvidelse av parkeringsplasser vil føre til nedbygging av grøntområder i et ellers tettbygd område-

I tillegg til dette har også kommunen rett til å disponere deler av vår tomt til deponering av snø, etablering av fortau noe som igjen reduserer/umuliggjør en etablering av parkering. Deler av området består av en skråning og fjell som vil kreve ekstra grunnarbeider. Kostnader er estimert til 150 til 200 000 kr.

Etablering av ny tilkomstvei fra Helsetveien vil mest sannsynlig ikke tillates av kommunen.

Forslag b). Skilting er en del av styrets forslag, se sak 5.9. og støtter dermed at dette forslaget.

F**orslag c)** Omgjøring/bytte av utleieplasser utenfor bom til gjesteparkering.

Vi har fem gjesteparkeringsplasser innenfor port i Helsethellinga, hvor av 3 er trange og lite egnet for parkering av biler.

I Skollerudveien på nedre plan, har vi 5 utleieplasser som er på utsiden av porten og ingen gjesteparkeringer på innsiden av porten.

Styrest alternative forslag er derfor:

Styret vil utrede og evt. omgjøre gjesteparkeringsplasser på innsiden av garasjeport til utleieplasser og evt endre utleieplasser på utsiden av bom til gjesteparkering.

Forslag d) Oppmerking av gjesteparkering står på kommende oppgaver i vår etter at feiing er gjennomført og dette er del av arbeidsoppgaver som er en del av arbeidsinstruks til vaktmester.

6.8 Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret ...

Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

I husordensreglenes innledning står følgende:

Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Undertegnede er ikke kjent med at det finnes noen lett tilgjengelig og samlet oversikt over hvilke slike tilleggsbestemmelser som er gjeldende.

Det bør ikke være noen tvil om hvilke regler og bestemmelser som gjelder i sameiet. Alle regler som har en varig karakter bør også være inkludert i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Det foreslås derfor følgende tiltak:

Styret gis i oppdrag å samle/merke alle gjeldende regler og bestemme/ser fra rundskriv og oppslag på en slik måte at det framgår tydelig hva som til enhver tid er ment å være bindende for seksjonseiere og beboere, i tillegg til husordensreglene.

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke forslaget da alle meldinger/oppslag normalt er enkelttilfeller og av kort varighet.**

Styret praktiserer at oppslag/meldinger som er av varig karakter foreslås tatt inn i husordensreglene eller vedtekter på normal måte; via forslag til behandling på boligsameiets årsmøte i henhold til vedtekter/husordensregler.

Alle oppslag/informasjonsskriv er tilgjengelig på boligsameiets portal.

Styrets innstilling er at forslaget avvises da dagens ordning ivaretar forslaget fra Amundsen.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Stærkebye
Styremedlem, Torger Fuglerudsveen
Styremedlem, Marianne Holm
Styremedlem, Erik Lie Hassum
Styremedlem, Thea Mathilde Forslund
Varamedlem, Hjalmar Valen
Varamedlem, Cathrine Schnoor
Varamedlem, Monica Folmo

8.1 Valg av styreleder

Jon Stærkebye er villig til gjenvalg

Styrets innstilling: Jon Stærkebye innstilles som styreleder for perioden 2025 til 2026

Honorar settes til 225 000 kr

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem

Styremedlem, Erik Lie Hassum er ikke på valg

Styremedlem, Marianne Holm er ikke på valg

Varamedlem, Monica Folmo ikke på valg

Varamedlem, Hjalmar Valen på valg, ønsker gjenvalg

Varamedlem Cathrine Schnoor ønsker å fratre.

Styrets innstilling: Monica Folmo velges som nytt styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

Torger Fuglerudsveen gjenvelges som styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

8.3 Valg av varamedlemmer

Styret foreslår at det kun velges to styremedlemmer for neste år.

Varamedlem Hjalmar ønsker gjenvalg

Varamedlem Monica er foreslått som nytt styremedlem og styret foreslår at Thea Mathilde Forslund velges som nytt varamedlem for gjenværende periode fra 2025 til 2026.

Styrets innstilling: Hjalmar Valen velges for 2 år for perioden 2025 til 2027

Thea Mathilde Forslund velges for et år for perioden 2025 til 2026 (gjenværende periode for Monica Folmo)

8.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomité.

Styrets innstilling: Styret fortsetter som valgkomité da dette fungerer tilfredstillende.

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

Med vennlig hilsen
Helset Boligsameie
Styret

Helset Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jon Stærkebye, Bygdøy allé 73 B
Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, Helsethellinga 25
Styremedlem, Marianne Holm, Helsetveien 14
Styremedlem, Erik Lie Hassum, Helsethellinga 30
Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, Helsethellinga 20
Varamedlem, Hjalmar Valen, Helsethellinga 20
Varamedlem, Cathrine Schnoor, Helsethellinga 20
Varamedlem, Monica Folmo, Helsethellinga 30

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 282 seksjoner. Selskapets navn er Helset Boligsameie med org.nr.: 975453316 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441751

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 og all utleie av boligseksjoner skal registres i boligselskapets portal med navn og kontaktdetaljer på leieboere.

Det har vært 16 eierskifter i 2024.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Helset Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det foretas en årlig risikovurdering og styret benytter systemet til å følge opp og dokumentere HMS hendelser.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 600 404,-.

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 avholdt 13 ordinære styremøter hvorav to har vært Teamsmøter. Samarbeidet i styret fungerer bra, to av varamedlemmene er aktivt involvert i styrets arbeid.

Styremøter avholdes normalt hver 1. torsdag i hver måned.

Styrerommet er åpent første mandag i hver måned, med unntak av juli og august.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 13. mai og beboermøte, med hovedtema på brannsikkerhet, 15. oktober med ekstern foredragsholder.

Styret benytter ABBLs beboerportal til å informere beboere. Det er viktig at alle registrerer seg på portalen med rett e-post og mobilnummer og at dere krysser av for at dere aksepterer å motta informasjon fra ABBL og styret elektronisk. Styret har også sendt ut to informasjonsskriv i løpet av året i tillegg til diverse meldinger via epost, SMS og oppslag i portalen.

Vi benytter Lommedalen Vei og Anlegg AS for vaktmestertjenester. Dette fungerer bra!

Det har vært et år med mange forskjellige oppgaver for styret. Styret har brukt relativt mye tid på en god del oppfølgingsskader /vannskader i leiligheter, mange lekkasjer på varmtvannsberedere i tillegg til at det er økende problem med sluk på taket. Det har også vært mange henvendelser i forbindelse med frosne rør vinteren 2024 og ventilasjons-problematikk. Styret har registrert at de fleste av disse problemene er relatert til ombygginger, omlegging av vannrør og blindede luftekanaler. I henhold til vedtekter er alle endringer/oppussing av leiligheter søknadspliktige til styret.

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen fram til 2035, og spesielt de neste to-tre årene.

Styret har systematisk jobbet med å redusere driftskostnader. Traktor og sandsilo ble solgt i 2024. Likeledes har vaktmester kjøpt en del mindre utstyr som var i lite(ikke i bruk) bruk. Dette har gitt oss inntekter på vel 650 000 kr.

Vi har også installert vannmålere i alle blokkene, forventet årlige besparelser er estimert til til 6-800 000 kr

Styret har gjennomført oppussing av to oppganger med godt resultat som kan sees ved å besøke Helsetveien 14 eller Skollerudveien 51. Kostnad per oppgang er ca 50 000 kr inkl. maling og arbeide.

Vi har også evaluert innsparingspotensialet med nedgravde søppelbeholdere. Den økonomiske gevinsten anses som liten, men tiltaket vil bidra til en forskjønnelse av utearealer og frigjøring av plass til f.eks sykkelparkering. Styret har foreløpig besluttet å ikke bruke tid på dette inntil videre.

Det har vært avholdt dugnad våren 2024 med godt frammøte. Mye malerarbeid ble utført. Årets dugnad planlegges lørdag 10. mai, noe som vi håper vil føre til at får anledning til å delta i en hektisk hverdag.

Styret vil fortsette med å fjerne hensatte gjenstander i garasjeanlegg og andre fellesområder, da dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Erfaringer fra 2024 er at det hensettes en god del gjenstander i oppganger, garasjer og i kjelleområder.

Styret har inngått avtale med CERTEGO om administrasjonen av sameiets nøkkelsystem. Vi har installert et nøkkelbrikkesystem for de flest fellesdører, det planlegges å å ferdigstille dette for alle dører i løpet av vinteren /våren 2025.

Alle fellesnøkler og brikker bestilles via ABBL som tidligere.

Vi har hatt noen tilfeller av innbrudd og hærverk i kjellere og innbrudd i biler i garasjer. Det er svært viktig at en ikke slipper inn fremmede/ukjent og at en sørger for at alle dører holdes låst til enhver tid.

Styret har også observert at mange beboere fortsatt (og andre) benytter gjesteparkering som parkeringsplass til bil nr. 2. I tillegg brukes veier og snuplasser på området til mer enn nødvendig syke- og varetransport. Styret vil foreslå at en etablerer en parkingskontroll for bruk av gjesteparkeringsplassene, interne veier og snuplasser.

Vi har mottatt en god del klager på manglende vask av oppganger. Styret har hatt mange oppfølgingsmøter med rengjøringsselskap. Styret har innhentet alternative tilbud fra andre selskap og vi vurderer å inngå ny avtale med nytt selskap så snart vi har foretatt nødvendige kontroll av tilbudene, ikke minst sjekket referanser.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Styret har gjennomført følgende vedlikehold i 2024

- EL-kontroll. Få avvik, alle rettet. Det er krav om EL kontroll hvert 5. år.
- Etablert taksikring i henhold til regler for arbeid på tak, HMS reletaert
- Utskifting av rekkverk i Helsethellinga 20 og 38, HMS relatert
- Nytt nøkkelsystem/brikker. Økt sikkerhet og forenklet administrasjon.
- Vannlekkasjer, mange gamle skader fra leiligheter pga manglende oppfølging
- Utbedring av mange vannlekkasjer fra berederrom, skiftet varmtvannsberedere i Skollerudveien 59
- Oppussing/oppgradering av to oppganger som prøveprosjekt
- En del mindre, diverse oppgaver
- HMS-inspeksjon av lekeplasser
- Opprydding av fellesområder inkl. garasjer

Totale kostnader i 2024 var ca 3.6 millioner kr.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret prioriterer vedlikeholdsoppgaver med følgende prioriteringer:

1. HMS

2. Unngå forringelse av eiendomsmassen

3. Forskjønnelse

ABBL har utarbeidet en teknisk tilstandsrapport for Boligsameiet. Denne ble presentert på beboermøtet høsten 2023. Rapporten inneholder behov for nødvendig vedlikehold, i tillegg til periodiske oppgaver de neste 5-10 årene. Rapporten er tilgjengelig for alle sameiere på ABBL-portalen.

Planlagte vedlikeholdsoppgaver for 2025 er bl.a. følgende:

- Malearbeider. Avtale inngått med Meyer og Mørch. Arbeidet startet i mars 2025
- Betongarbeider i Helsethellinga og utbedring skader på gulv på terrasser og balkonger. Kartlegging og utredninger pågår. Omfanget av dette er ikke fullt ut kartlagt, men indikasjoner etter foreløpig kartlegging tyder på at dette kan være omfattende. Foreløpige indikasjoner kan tyde på kostnader mellom 40 og 60 millioner kr. I budsjett for 2025 er det lagt inn en kun kostnad på 800 000 kr for utbedring av betongskader mellom Helsethellinga 32 og 34.
- Bytte av defekte sluk på tak
- Diverse mindre skader
- Annet forefallende

Kostnader for dette er estimert til ca 5,3 millioner for reparasjoner og vedlikehold. Vennligst mer at det er ikke tatt med kostnader for eventuelle kostnader forbundet med terrasser/ balkonger da omfanget ikke er ferdig kartlagt. Kartleggingen planlegges ferdigstilt i løpet av mai og styret vil informere om omfanget og videre planer i eget møte.

For detaljer vises til teknisk tilstandsrapport og vedlagte oppdaterte vedlikeholdsoversikt.

Kommende 5-års periode

Styret har benyttet teknisk tilstandsrapport som utgangspunkt for nødvendig vedlikehold de neste 5 årene.

For perioden 2024 & 2025 er kostnader estimert til ca 5.6 millioner og for perioden 2025 til 2030 til ca 17,25 millioner kr. Dette kan bli vesentlig høyere basert på endelig konklusjon av betongskader på terrasser og balkonger, forløpige estimater viser ca 40 tol 40 millioner kroner.

En bør planlegge med rehabilitering av alle tak i løpet av neste 8-10 årene da eksisterende takdekke nærmer seg forventet levealder, takene ble rehabilitert sist i 2012-2015. Kostnader for dette anslås til 8-10 millioner kr, mest sannsynlig bør dette utføres i to omganger, det første for tak med asfaltpapp.

En har inngått avtale med NORTEKK for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold tak.

Styret i Helset Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlikeholdsplan Helset Boligsameie



Bør inneholde

periodiske oppgaver

Oppgraderinger og generelt vedlikehold



Oppgaver bør kategoriseres i forhold til

HMS

Nødvendig for å unngå forringelse av eiendomsmasse

Forskjønnelse



Bør inneholde en plan for finansiering

Ekstraordinærere innbetalinger-

Låneopptak

En kombinasjon

Vedlikehold gjennomført 2024

- Lukket avvik etter El-kontroll
- Etablert taksikring i henhold til regler for arbeid på tak, HMS relatert
- Utskifting av utvendig rekkverk i Helsethellinga, HMS relatert
- Etablert vannmålere på alle inntak i alle blokkene
- Vannlekkasjer, nye og gamle skader forårsaket fra lekkasjer i leiligheter i etasjer over
- Skiftet varmtvannsberedere i Skollerudveien, og utbedring av mange vannlekkasjer fra berederrom
- Utskifting av taksluk, Skollerudveien 59
- Oppussing/maling av to oppganger som prøveprosjekt

Annet:

- HMS-inspeksjon av lekeplasser årlig
- Opprydding av fellesområder inkl. garasjer—fjerning av mange gjenstander
- Nytt nøkkelsystem/brikker. Økt kontroll og administrasjon
- **En del mindre oppgaver**

- ***Kostand: ca 3.6 Millioner kr***

Vedlikeholdsoppgver 2025→2037 (Tentativ plan)

Vedlikeholdsoppgave	Sist utført år	Anbefalt intervall	Bør utføres neste gang	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Kontroll av el-anlegg på fellesareal	2023	5	2023															
Rens av ventilasjonskanaler	2023	6	2023															
Utvendig maling av bod/ytterdører i tre		4	2025															
Overflatebehandling av ståldører	-	8	2024															
Overflatebehandling av malt betong	-	12	2025															
Overflatebehandling av garasjeporter	-	8	2026															
Betong og trapp		15	2025															
Overflatebehandling av panel behandlet med maling	2018	12	2025															
Overflatebehandling av malt balkonggulv (polyuretanmaling)	2018	7	2025															
Overflatebehandling av rekkverk behandlet med maling	-	4	2025															
Maling av innvendig betong med akrylmaling	-	12	2025															
Utskiftning av drenssystemer med drensrør	1985	40	2026															
Reparering av asfalt	1985	6	2027															
Legging av ny asfalt	1985	20	2027															
Overflatebehandling av malt murpuss	2018	10	2026															
Kamerakontroll av avløpsnett (stikk-kontroll 1 stk. i hvert bygg	-	12	2028															
Spyling av vann- og avløpsnett	2022	6	2028															
Utskiftning av leilighetsdører	1985	45	2030															
Legging av ny asfalt	1985	20	2030															
Utskiftning av tak tekket med Derbigum	2015	35	2035															
Utskiftning av asfalttakpapp	2010	35	2035															
Utskifting av overlyskuppeler	2015	30	2045															
Utskiftning av balkongdører	2018	40	2058															
Utskiftning av vinduer	2018	40	2058															
Omfuging av teglsteinsforblending	2023	40	2063															

Merk følgende:

- Mange skader på terrasser og verandaer
- Vurdering av totale skadeomfang pågår
- Rehabilitering av alle terrasser og verandaer vil kunne koste et sted mellom 40 og 60 millioner kroner

Planlaget og pågående vedlikehold 2025-2026

- Maling av trepanel,, boder, verandaer, rekkverk etc. Pågår
- Betongarbeider/skader i området mellom Helsethellinga 32 og 34
  - Dette kan bli utsatt til 2026 for å samordne med øvrige betongarbeider
- Rehabilitering av terrasser/balkonger. Karlegging pågår
- Skifte av enkelte taksluk
- Annet forefallende

- Estimert kostand for 2025 er ca 5,3 milioner kr
- Skader på terrasser/balkonger er estimert til mellom 40 og 60 milioner kr. og er ikke med I estimate ober

Vedlikeholdskostnader neste 8-10 årene:

Vedlikeholdsoppgaver	Type	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Sum 2025-2033
Frøiland_BRAFAS_leiligheter/tak,++	Skader	6 340 000										-
Taksikring	HMS	844 000										-
EL-sjekk	HMS					100 000					100 000	200 000
Vannmålere	reduserte avgifter	300 000										-
Utskifting av leilightesdører								4 500 000				4 500 000
Varmvannsberedere	Vedlikejold		250 000	250 000	250 000	250 000	250 000					1 250 000
Malerarbeider	St vedlikehold		2 750 000		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000		3 350 000
Betongskader(HH 32-34)	St vedlikehold		800 000	500 000	500 000	500 000	250 000	250 000	250 000	250 000		3 300 000
Terrasser/balkonger over 4 år	St vedlikehold		12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000						50 000 000
Takdekke	St vedlikehold									6 200 000	eller sene	6 200 000
Taksluk	St vedlikehold	100 000	600 000	1 000 000								1 600 000
Garasjer			150 000	250 000	250 000	250 000						900 000
Diverse veslikehold og skader	Vedlikehold		750 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000		11 250 000
Inkl terrasser/balkonger		3 571 885	17 800 000	16 000 000	15 100 000	15 200 000	2 100 000	6 350 000	1 850 000	8 050 000		
Uten terrasser/balkoneger		**3 571 885**	**5 300 000**	**3 500 000**	**2 600 000**	**2 700 000**	**2 100 000**	**6 350 000**	**1 850 000**	**8 050 000**		

Finansieringer

- Boligsameier står foran til dels store, kostbare vedlikeholdsoppgaver de neste 8 til 10 årene.
- Styret foreslår derfor at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 .
  - Årlig innbetaling for 2025 vil bli 1,5 millioner kr og 3 millioner kr fra 2026
  - Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca 900 kr /leilighet, varierende fra ca 650 kr for de minste leilighetene til 1050 kr for de største leilighetene
- Begrunnelse
  - For å redusere låneopptak for boligsameiet, da dagens belåning er relativt høy; vel 60 millioner kr.

Andre saker styret vurderer

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg
- Løsninger for å frigjøre plass til felles lagring av f.eks sykler og annet
- Maling av oppganger
- Vedlikehold garasjer
- Innspill fra beboere

Historisk vedlikehold 2022-2025

År	Oppgaver	Utført av	Kost
2025	Bytte av 5 dører til søppelrom	Hjalmar	
2025	Ferdigstille skifte til nøkkelbrikker	Certego	
2025	Taksluk		
2025	Maling av panel fellesområder, skifte råten panel	Meyer og Mørch	
2024	Maling av to oppganger, Hvn 14 ogSkollerudveien 53	Viken Renhold	
2024	Pågående utbedring av vannskade mellom leilighte H0101 og H0102 I Skollerudveien 53	Solheim	
2024	Utbedring vannskader I leiligheter; Helsetveien 6 /Solvang forårsaket av lekkasje fra leilighet over(gammel skade)	Solheim	
2024	Byttet/reparert gjerde gangveier Helsethellinga	Pedersens Smie, Drammen	
2024	Nye varmtvanns berderer I Skollerudveien	BVR	
2024	Montering av nøkkelbrikker på tilkomst garasjer og dører til fellesboder	CERTEGO	
2024	EL-sjekk		
2024	Montering taksikring/wire på alle blokker	NORTEKK AS	
2024	Tak, bytte av sluk inkl. Isolasjon, skollerudveien 59	Bærum Tak Og Membran AS	
2024	Permanent montering av varmekabler tak	Guriby	
2023	Rens, luftekalaer	Powerclean	
2023	Fjærne og Beskjære trær nærme fasade som slipper bøss på tak	Vaktmester	
2023	Fasade HH, rast vegg	Brafas	
2023	Vannskader leiligheter, 32 leilighter	Frøiland	
2023	Tak, belegg over gesmis	BRAFAS	
2023	El kontroll	Elsjekk AS	
2022	Fjerne 6-8 grantrær utenfor HH.34/36	Lommedalen Vei og Anlegg AS	
2022	Berederrom	Guriby	
2022	Brannluker, med motorer		
2022	Rehabilitering av garasjer, HH	Consolvo	
2022	Oppgradert lekeutstyr		
2022	Skiftet råtne rekkverk		

Historisk vedlikehold 2010-2021

År	Oppgaver	Utført av	Kost
2021	Lage snuplass utenfor HH30	Lommedalen Vei og Anlegg AS	
2021	Innstalering og opplegg for EL-bil lader	Assemblin	
2021	Nytt overheng fra dekket mellom hh24 og hh 26	Consolvo	
2021	Brannstiger til nødutganger i garasjer	Lommedalen Vei og Anlegg AS	
2021	Spyling av alle innvendige avløpsrør fra leligheter	NRC	
2020	Sandkasse utenfor hh36	Laget av frivillige beboere	
2020	Grave ned/bytte. Stoppekran utenfor hv8/hv10	Lommedalen Vei og anlegg og Kolsås rør	
2019			
2018	Dører & vinduer på balkonger, hoverdører	Palmgren	
2016	Tegl, fasade	Brafas	
2010	Tak	Icopal	

Pluss en hel del andre ting

Teknisk tilstandsrapport, ABBL

Teknisk tilstandsrapport gjennomført i august 2023

Hovedfunn:

- El-kontroll (planlagt høsten 2024)
- Rens av ventilasjonskanaler (2024)
- Drenering av utsatte områder
- Utbedring betongskader (2025/26)
- Balkonger, maling & rekkverk (2025) Pågår
- Innvendige fellesarealer, noe slitasje Oppganger
- Oppgradering garasjer, bl.a. katodisk anlegg
- Generell rengjøring/fjerning av mose på fasader
- Fjerning av vegetasjon/beplantning langs fasader

Oppsummering 1/3

- Bodtak—en del bulker og skader på takrenner
- Vinduer-dører
  - Vedlikehold-smøring –beboer
  - Tettelister på inngangsdører bør kontrolleres årlig bl.a. pga brannsikring
  - Vaske vannbrett for å unngå mose o.l.
- Fasader
  - Betongskader på trapp mellom HH 32 34-2025/2026 Planlagt
  - Mose/Grønske
  - Skader på betong
  - Malingsavflassing på betong
  - Panel treverk- malingsslitasje og noe råte Pågår
  - Blomstertrau- drenering og malingsavflassing 2025-20228 Under planlegging
  - Større trær/busker i trau må fjernes (Tuja o.l.)
  - Beplanting langs vegger må fjernes (fuktskader, maur o.l.)

Oppsummering 2/3

- Grunnmur/drenering
  - Avrenning i Helsethellinga Leder regnvann vekk fra vegg
- Garasjer
  - Katodisk anlegg på sjekkes, spesielt i overgangen mellom byggene
  - Drenerings langs yttervegger (Helsetveien) Bør dreneres
  - En del mindre skader (himlinger, gips)
  - Halvårlig feiing
  - Renovering av øvrige garasjer
- Utvendige områder
  - Arealer på bakkeplan må holdes ryddige, unngå lagring av gjenstander
  - Klippe hekker, maks høyde 50 cm (HMS)
  - Beplanting langs husvegger må fjernes

Oppsummering 3/3

- Innvendige fellesarealer
  - Gjenstander i gangsoner må fjernes (sykler, ski, akebrett etc.)
  - Barnevogner og hjelpemidler er tillatt så lenge de ikke hindrer fremkommelighet
  - Sko og andre gjenstander foran inngangsdører til leiligheter er ikke tillatt

- Annet:
  - Avløpsnett må spyles i løpet av et til to år
  - Varmtvannsberedere—forventet delvis utskifting i løpet av 2-3 år
  - Gjerder/rekkverk må byttes (HH) 2023/2024
  - Asfalt, noe skader/mose

Innlogging via: https://abbl.bbl.no/minside:

ABBL

Logg inn / registrer deg på Min side

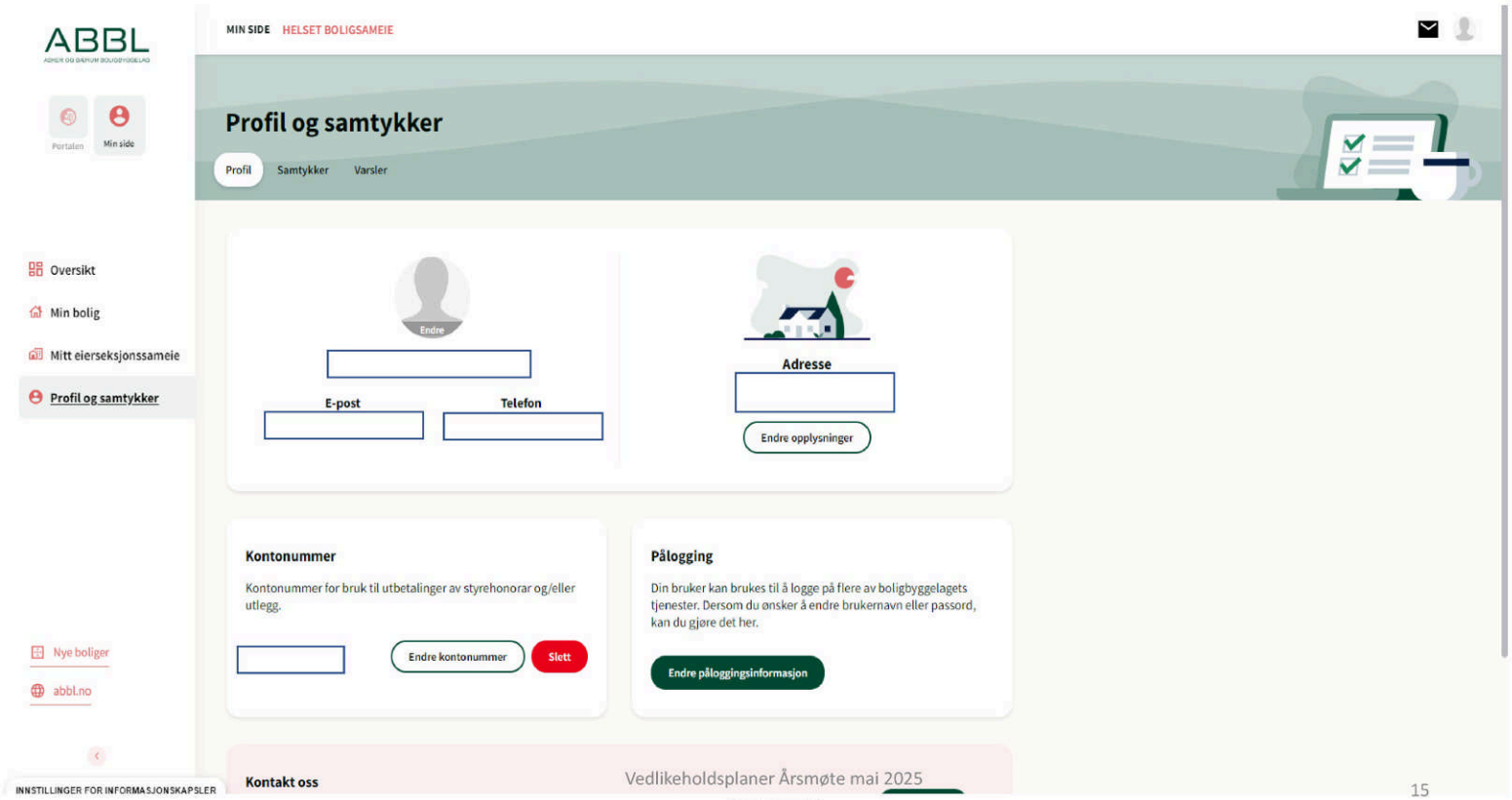
Du finner inngangen til Beboerportalen/Min side på ABBLs hjemmeside abbl.no.

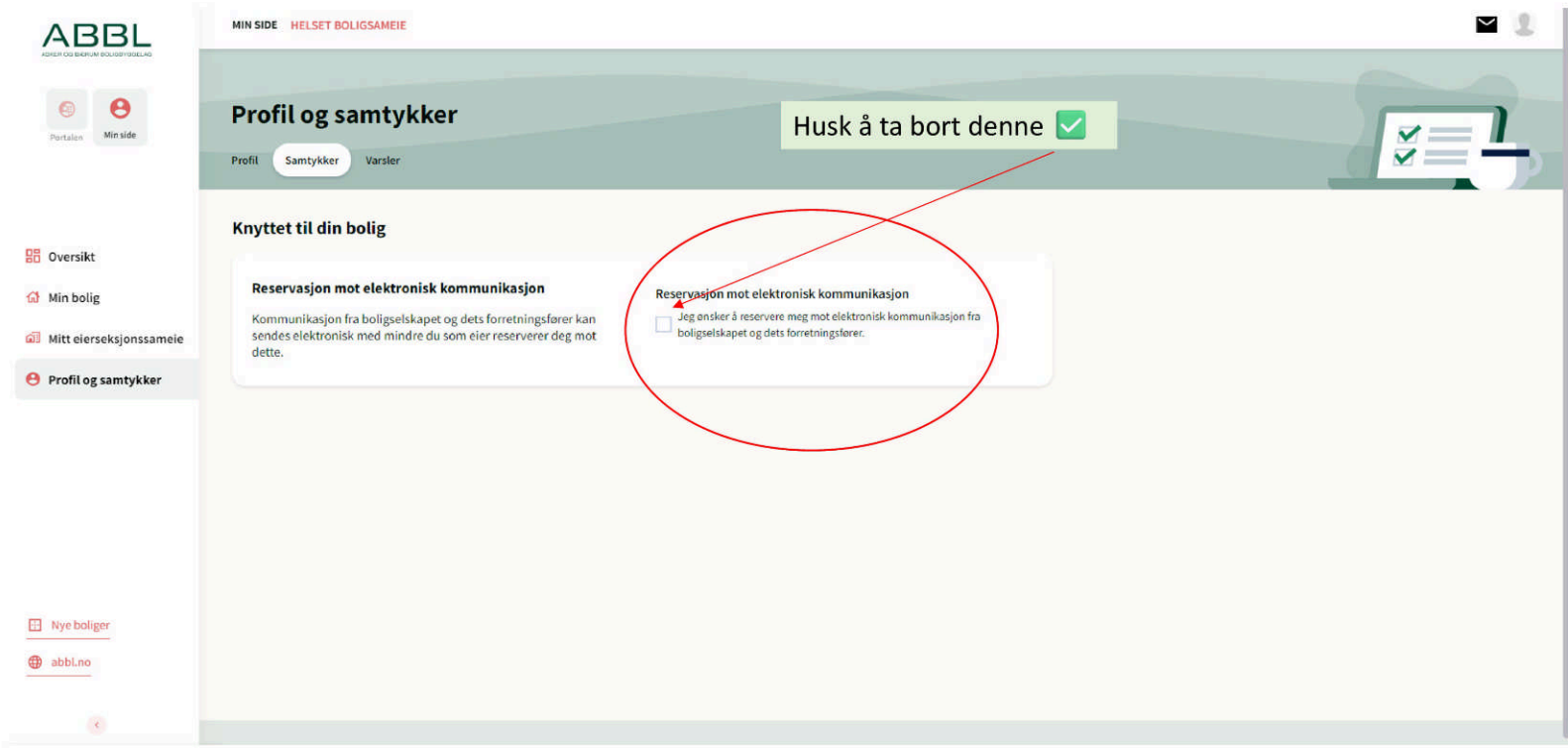
Velg *Meny* øverst i høyre hjørne, og deretter *Min side – beboer.*








ABBL
Portalen
Min side
MIN SIDE HELSET BOLIGSAMEIE
Profil og samtykker
Profil
Samtykker
Varsler
Oversikt
Min bolig
Mitt eierseksjonssameie
Profil og samtykker
Endre
E-post
Telefon
Adresse
Endre opplysninger
Kontonummer
Kontonummer for bruk til utbetalinger av styrehonorar og/eller utlegg.
Endre kontonummer
Slett
Pålogging
Din bruker kan brukes til å logge på flere av boligbyggelagets tjenester. Dersom du ønsker å endre brukernavn eller passord, kan du gjøre det her.
Endre påloggingsinformasjon
Nye boliger
abbl.no
Kontakt oss
INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER
Vedlikeholdsplaner Årsmøte mai 2025
15


ABBL
Portalen
Min side
MIN SIDE HELSET BOLIGSAMEIE
Profil og samtykker
Husk å ta bort denne
Profil
Samtykker
Varsler
Knyttet til din bolig
Oversikt
Min bolig
Mitt eierseksjonssameie
Profil og samtykker
Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon
Kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører kan sendes elektronisk med mindre du som eier reserverer deg mot dette.
Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon
Jeg ønsker å reservere meg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og dets forretningsfører.
Nye boliger
abbl.no

Varsler, huk av for at dere kan mota varsler / oppslag fra styret og ABBL



Husk å merke av disse boksene



Det vil være fint om dere sjekker at meldinger fra «ikke_svar@abbl.no» ikke havner i søppelkassen og at dere har oppdatert emailadresse registrert i portalen.

Resultatregnskap Helset Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	17 246 448	16 767 606	17 246 676	18 626 000
Annen driftsinntekt	2	1 100 943	297 831	664 200	394 200
Sum inntekter		18 347 391	17 065 437	17 910 876	19 020 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	593 320	373 336	593 300	621 800
Kostnad lokaler	4	7 446 507	6 962 052	6 634 900	6 272 300
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	31 690	44 480	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	3 571 885	2 314 984	3 850 000	1 780 000
Periodisk vedlikehold	7	0	3 295 208	0	3 500 000
Annen driftskostnad	8	2 184 601	3 189 828	1 960 500	2 141 000
Sum kostnader		13 828 004	16 179 888	13 038 700	14 335 100
Resultat før finansielle poster		4 519 388	885 550	4 872 176	4 685 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	171 531	75 683	0	5 000
Finanskostnad	10	4 090 515	3 240 254	3 820 000	3 998 240
Sum finansielle poster		-3 918 984	-3 164 571	-3 820 000	-3 993 240
Årsresultat		600 404	-2 279 022	1 052 176	691 860

Balanse Helset Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		39 235	38 464
Sum fordringer		39 235	38 464
Bankinnskudd, kasse o.l	11	6 907 279	5 072 833
Sum omløpsmidler		6 946 514	5 111 296
Sum eiendeler		6 946 814	5 111 596

Balanse Helset Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-55 485 670	-56 086 074
Sum egenkapital		-55 485 670	-56 086 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	60 638 317	60 296 858
Sum langsiktig gjeld		60 638 317	60 296 858
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 376 979	342 006
Forskudd innbetalinger		237 480	255 886
Annen kortsiktig gjeld	15	179 708	302 921
Sum kortsiktig gjeld		1 794 167	900 812
Sum gjeld		62 432 485	61 197 670
Sum egenkapital og gjeld		6 946 814	5 111 596

Helset Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jon Stærkebye Styreleder	Thea Mathilde Forslund Styremedlem	Erik Lie Hassum Styremedlem
Torger Fuglerudsveen Styremedlem	Marianne Holm Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	13 236 420	12 757 578	11 476 676	12 920 000
Avdrag ordinære lån	2 034 852	2 034 852	1 950 000	1 711 000
Renter ordinære lån	1 975 176	1 975 176	3 820 000	3 995 000
Sum	**17 246 448**	**16 767 606**	**17 246 676**	**18 626 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg av traktor	524 200	0	4 200	4 200
Garasjeinntekter	197 650	153 720	160 000	160 000
Strøm el-bil	234 093	144 111	0	230 000
Salg av driftsmidler	145 000	0	500 000	0
Sum	**1 100 943**	**297 831**	**664 200**	**394 200**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	6 300	0	0
Påløpte feriepenger	0	901	0	0
Styrehonorar	520 000	320 000	320 000	320 000
Andre honorarer	0	0	200 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	73 320	46 008	73 300	76 800
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	127	0	0
Sum	**593 320**	**373 336**	**593 300**	**621 800**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018:1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 193 333	3 309 433	2 950 900	1 920 000
Vaktmestertjenester	1 687 502	753 678	900 000	1 417 500
Lys, varme, energi	1 846 675	2 044 743	2 014 000	2 014 000
Renhold	574 988	527 478	515 000	540 800
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	109 468	272 156	175 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	34 543	54 565	80 000	80 000
Sum	**7 446 507**	**6 962 052**	**6 634 900**	**6 272 300**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	24 646	44 480	0	20 000
IT-tjenester	5 985	0	0	0
Rekvisita	1 060	0	0	0
Sum	**31 690**	**44 480**	**0**	**20 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 340 586	2 224 986	2 350 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	183 125	31 125	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 175	35 873	0	750 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 500 000	500 000
Forsikringsskadesaker	0	23 000	0	30 000
Sum	**3 571 885**	**2 314 984**	**3 850 000**	**1 780 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fasade	0	3 295 208	0	0
Sum	0	3 295 208	0	3 500 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	400 083	381 828	397 000	410 500
Honorar for juridisk bistand	15 000	-85 732	0	25 000
Honorar for teknisk rådgivning	61 011	755 623	0	75 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	195 372	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	249	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	20 000	22 000
Elektronisk kommunikasjon	6 392	3 918	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	32 700	18 114	28 000	28 000
Elektroniske fellesavtaler	605 736	953 880	610 000	610 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	13 686	3 140	10 000	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 912	2 203	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	834 959	1 139 556	850 000	900 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 807	841	15 000	15 000
Bank og kortgebyrer	9 600	9 688	13 000	15 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 843	2 270	12 000	25 000
Sum	**2 184 601**	**3 189 828**	**1 960 500**	**2 141 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	5 977	6 279	0	0
Renter plasseringskonto	165 554	69 404	0	5 000
Sum	**171 531**	**75 683**	**0**	**5 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	4 090 515	3 240 254	3 820 000	3 998 240
Sum	**4 090 515**	**3 240 254**	**3 820 000**	**3 998 240**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 076 986	2 905 411
Sparekonto Boligbanken	4 830 293	2 167 422
Sum	**6 907 279**	**5 072 833**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-56 086 074	-53 807 052
Fra årets resultat	600 404	-2 279 022
Sum annen egenkapital	-55 485 670	-56 086 074
Sum egenkapital	-55 485 670	-56 086 074

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	351 361	415 513
Gjeldsbrevlån	6 780 614	4 906 203
Gjeldsbrevlån	33 680 567	34 667 610
Gjeldsbrevlån	19 825 775	20 307 532
Sum	**60 638 317**	**60 296 858**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	BoligBanken ASA	Handelsbanken
Formål:				Rehabilitering bygg
Lånenummer:	**94907064969**	**94907064977**	**96660140589**	**94907070292**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022	2023
Rentesats:	6.70 %	6.70 %	6.80 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	16.06.2044	16.06.2042	15.06.2029	16.01.2054
Opprinnelig lånebeløp:	21 150 000	36 350 000	536 734	9 400 000
Lånesaldo 01.01:	20 307 532	34 667 610	415 473	4 906 203
Avdrag i perioden:	481 757	987 043	64 151	2 525 589
Opptak i perioden:	0	0	0	4 400 000
Lånesaldo 31.12:	**19 825 775**	**33 680 567**	**351 322**	**6 780 614**
Saldo 5 år frem i tid:	16 894 859	27 667 446	0	6 313 638

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064969	3	82 664	247 992
	4	80 003	320 012
	3	79 480	238 440
	2	79 131	158 262
	2	78 738	157 476
	3	77 560	232 680
	14	77 124	1 079 736
	5	76 383	381 915
	2	75 292	150 584
	16	74 856	1 197 696
	16	74 463	1 191 408
	16	74 027	1 184 432
	3	73 765	221 295
	9	73 329	659 961
	42	72 064	3 026 688
	7	71 671	501 697
	5	71 322	356 610
	13	70 930	922 090
	60	68 967	4 138 020
	1	68 225	68 225
	9	67 484	607 356
	19	64 299	1 221 681
	5	60 068	300 340
	7	57 363	401 541

Gjeld

	7	55 051	385 357
	9	52 696	474 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064977	3	140 432	421 296
	4	135 912	543 648
	3	135 023	405 069
	2	134 430	268 860
	2	133 763	267 526
	3	131 762	395 286
	14	131 021	1 834 294
	5	129 761	648 805
	2	127 908	255 816
	16	127 167	2 034 672
	16	126 500	2 024 000
	16	125 759	2 012 144
	3	125 315	375 945
	9	124 573	1 121 157
	42	122 424	5 141 808
	7	121 757	852 299
	5	121 165	605 825
	13	120 498	1 566 474
	60	117 163	7 029 780
	1	115 903	115 903
	9	114 643	1 031 787
	19	109 233	2 075 427
	5	102 045	510 225
	7	97 450	682 150
	7	93 523	654 661
	9	89 521	805 689
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070292	3	28 272	84 816
	4	27 362	109 448
	3	27 183	81 549
	2	27 064	54 128
	2	26 929	53 858
	3	26 526	79 578
	14	26 377	369 278
	5	26 124	130 620
	2	25 751	51 502
	16	25 601	409 616
	16	25 467	407 472
	16	25 318	405 088
	3	25 228	75 684
	9	25 079	225 711
	42	24 647	1 035 174
	7	24 512	171 584
	5	24 393	121 965
	13	24 259	315 367
	60	23 587	1 415 220
	1	23 334	23 334
	9	23 080	207 720

Gjeld

	19	21 991	417 829
	5	20 544	102 720
	7	19 619	137 333
	7	18 828	131 796
	9	18 022	162 198
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140589	3	1 465	4 395
	4	1 418	5 672
	3	1 408	4 224
	2	1 402	2 804
	2	1 395	2 790
	3	1 374	4 122
	14	1 367	19 138
	5	1 354	6 770
	2	1 334	2 668
	16	1 326	21 216
	16	1 320	21 120
	16	1 312	20 992
	3	1 307	3 921
	9	1 299	11 691
	42	1 277	53 634
	7	1 270	8 890
	5	1 264	6 320
	13	1 257	16 341
	60	1 222	73 320
	1	1 209	1 209
	9	1 196	10 764
	19	1 139	21 641
	5	1 064	5 320
	7	1 017	7 119
	7	976	6 832
	9	934	8 406

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Inkassosalær (mva)	-50	-50
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	127
Påløpte feriepenger	0	901
Påløpte renter	177 636	170 754
Påløpte kostnader	0	131 139
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	2 072	0
Sum	**179 708**	**302 921**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	4 210 484	3 232 810
Endringer disponible midler:		

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Årets resultat (se resultatregnskap)	600 404	-2 279 022
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 658 540	-1 743 305
Opptak lån	4 400 000	5 000 000
Årets endring disponible midler	3 341 863	977 674
Disponible midler UB	5 152 347	4 210 484

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	234 093	0	0	0
Sum inntekter	234 093	0	0	0
Kostnader				
Lys, varme, energi	259 460	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	164 916	0	0	0
Sum kostnader	424 376	0	0	0
Resultat før finansielle poster	-190 283	0	0	0
Finansielle poster				
Årsresultat	-190 283	0	0	0

Resultat og balanse med noter for Helset Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helset Boligsameie

Styreleder	Jon Stærkebye (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Torger Fuglerudsveen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Marianne Holm (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Erik Lie Hassum (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Thea Mathilde Forslund (sign.)	27.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Helset Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: RMFRX-5ARCW-80LFQ-QQ42W-X6TM8-PX672

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RMFRX-5ARCW-80LFQ-QQ42W-X6TM8-PX672

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
2025-03-17 07:25:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RMFRX-5ARCW-80LFQ-QQ42W-X6TM8-PX672

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Helset Boligsameie, avsluttet onsdag 14.05.2025 kl. 23:59 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 105
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 2
- Antall for: 89

Vedtak:

Jon Stærkebye

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 105 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 104
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 1
- Antall for: 97

Vedtak:

Heidi Kolaas Hansteen medundertegner protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Innkallingen til årsmøtet ble sendt til alle per epost den 29. april 2025, og til 4 seksjonseiere per post.

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 24
- Antall mot: 1
- Antall for: 78

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det foreslås en godtgjørelse på 320 000 kr til fordeling internt i styret og kr 225 000 som avtalt styrehonorar til styreleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 38
- Antall for: 51

Vedtak:
Styret får kr 320 000,- til intern fordeling og kr. 225 000,- som avtalt styrehonorar til styreleder.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 2, avsnitt 4 og 6

Opprinnelig avsnitt 4:

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.»

Nytt avsnitt 4 **(endring uthevet):**

«Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret **og godkjennes av styret før endringer igangsettes.**»

Begrunnelse: for å unngå uklarheter og fremtidige feil og skader.

Opprinnelig avsnitt 6:

«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.»

Nytt avsnitt 6 **(endring uthevet):**

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. **Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.**»

Begrunnelse: Teksten reflekterer at vi har inngått en kollektiv avtale med ladeselskap (Elaway)

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 11
- Antall for: 78

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.2 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 4, avsnitt 1, tre underpunkter

Opprinnelige underpunkter:

- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
- vask av trapp.
- rengjøring og beising av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk

Forslag til endringer:

- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås **og fram til felles avløpsrør**.
- rengjøring og m**aling** av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. **Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.**

(- vask av trapp – sløyfes)

Begrunnelse: Klargjøre ansvarsforholdet mht rørledning, vasking av trappeoppganger er satt ut til rengjøringsbyrå og vi bruker vannbasert maling, ikke beis.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 103
- Antall blankt: 13
- Antall mot: 15
- Antall for: 75

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.3 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 6 - Utleie

Opprinnelig avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier årsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret, samt leietagers navn.»

Nytt avsnitt:

«Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseier, årsmøte og styret. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret **og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.**

Begrunnelse: Det har vært manglende registrering av utleie, noe som vanskeliggjør nødvendig kommunikasjon med alle beboere.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 102
- Antall blankt: 6
- Antall mot: 4
- Antall for: 92

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.4 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 7 - STYRET - avsnitt 1 og 3

Opprinnelig første avsnitt:
«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårsmøte.»

Nytt første avsnitt:

«Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og **opptil** to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og vara **medlemmer** kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med **nest**leder, sekretær og to styremedlemmer. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte.»

Begrunnelse: Årsmøtet står fritt til å velge styremedlemmer. Det er derfor ikke krav til at styremedlemmet bor i sameiet. Setningen «Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret» må fjernes for å være i tråd med eierseksjonsloven.

Opprinnelig tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i hans fravær av to styremedlemmer.»

Nytt tredje avsnitt:

«I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer».

Begrunnelse: En ønsker å etablere en kjønnsnøytral ordlyd.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 102
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 5
- Antall for: 83

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.5 Forslag til endringer av vedtekter paragraf 13 - OM ÅRSMØTET, 3. avsnitt

Opprinnelig avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.»

Nytt avsnitt:

«Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne **ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal** .»

Begrunnelse: Setningsleddet «Protokollen leses opp før møtets avslutning» fjernes fordi protokoll renskrives og godkjennes elektronisk etter møtet. Det følger også av ESL § 53 at det skal utpekes en seksjonseier som deltar på årsmøtet, til å signere protokollen, sammen med møteleder. Forslaget reflekterer dagens praksis og digitale arbeidsverktøy.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 97

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.6 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 1.1, 1.6 og 1.7

Opprinnelig underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette skostativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i inngangspartiet dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Nytt underpunkt 1.1:

«Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette **gjenstander** eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet **under trappen** dersom det ikke er til hinder for adkomsten.»

Begrunnelse: Presisering og klargjøring ev eksisterende underpunkt.

Opprinnelig underpunkt 1.6:

«Hver oppgang velger en kontaktperson. Denne velges for et tidsrom oppgangen selv bestemmer. Kontaktpersonens funksjon er å være bindeledd mellom styret og oppgangen. Det anbefales å holde et oppgangsmøte 1 gang pr. år hvor det skrives referat. Møtereferatet og kontaktpersonens navn sendes styret.

Hele underpunktet sløyfes.

Begrunnelse: Dette har ikke vært praktisert på mange år.

Opprinnelig underpunkt 1.7:

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm.»

Nytt underpunkt (som da blir underpunkt 1.6 siden opprinnelig underpunkt 1.6 sløyfes):

«Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. **Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/ platting i overensstemmelse til dette.»**

Begrunnelse: Dette er en presisering av ansvarsforhold.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 9
- Antall for: 89

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.7 Forslag til endringer av Husordensregler Punkt 2. Bruk av boligen, underpunkt 2.1 og 2.5

Opprinnelig underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 lørdager og kl. 12.00 på søn- og helligdager.»

Nytt underpunkt 2.1:

«Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 **og etter kl 17 på** lørdager. **Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.**

Begrunnelse: For å unngå støyende arbeider i helger og offentlige helligdager/offentlige fridager.

Opprinnelig underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som monterer gasspeis i sin seksjon må melde fra til styret om dette for registrering. Gasspeisen skal monteres av fagfolk i henhold til brannvern og forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.»

Nytt underpunkt 2.5:

«Seksjonseiere som **ønsker å** montere gasspeis i sin seksjon må **søke styret om godkjenning før installasjon**. **Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter.** Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.

Begrunnelse: Styret ønsker å ha oversikt over alle installasjoner som kan utgjøre en HMS-fare i tillegg til å presiserer ansvarsforhold.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 6
- Antall for: 92

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.8 Forslag til endringer av Husordensregler pkt 6 - ENDRING AV REGLENE

Opprinnelig avsnitt:

«Sameiermøtet kan vedta endring av husordensreglene. Det kreves i så fall 2/3 flertall. Nye regler sendes beboerne umiddelbart.»

Nytt avsnitt:

«**Årsmøte** kan vedta endring av husordensreglene. **Endringer av husordensregler krever simpelt flertall**. **Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.**»

Begrunnelse: Styret foreslår å endre at endringer av husordensregler skal vedtas med simpelt flertall da dette er i henhold til etablert praksis i boligsameier og borettslag.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 6
- Antall for: 83

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.9 Etablere kontroll av gjesteparkeringsplasser og veier (samt snuplasser) innenfor Helset boligsameiet

Under ordinært årsmøte i Helset Boligsameie mandag 13.05.2024 ble følgende enstemmig vedtatt under punkt 5.2:

«Styret gis fullmakt til å fremforhandle en avtale for parkeringskontroll av gjesteparkering og på internveier i boligområdet. Styret vil undersøke saken grundigere og vil fremlegge en løsning for seksjonseierne.»

Styret har innhentet tilbud fra fire selskaper:

- Østlandske parkering AS
- Apcoa parking AG
- Vestpark as
- P-service as

Apcoa var det dyreste selskapet med en oppstartskostnad på kr 20.000,- + mva og en månedlig kostnad på kr. 3.900,- + mva. Dette var i særklasse det dyreste tilbudet og styret valgte derfor å ikke gå videre med dette tilbudet.

Østlandske parkering as sitt tilbud har en oppstartskostnad på kr 5000,- + mva og en månedlig kostnad på kr 2.500,- + mva.

P-service as tilbyr gratis oppstart og ingen månedskostnad.

Vestpark as tilbyr gratis oppstart og en månedskostnad på kr. 1000,- + mva. Vestpark var det eneste selskapet av de tre sistnevnte som tilbyr tidskonto. Det vil si at man kan parkere et visst antall timer totalt pr måned og betale et beløp pr time utover tidskontoen. Registrering av gjesteparkering skjer ved bruk av en app på mobilen eller via websider. Ved behov for parkering til håndverkere, flyttebiler etc. kan Styret gjøre unntak for disse, slik at dette ikke medfører bruk av tidskonto.

Østlandske og P-service tilbyr kun parkerings- og karantenetid. Dvs at man parkerer i noen timer, alternativt et døgn og deretter får man karantenetid tilsvarende parkeringstiden før man kan bestille gjesteparkering igjen.

Begrunnelse:
Vi vil ha gjesteparkeringskontroll for å sikre at gjesteparkeringsplasser kun blir brukt til dette formålet og unngå at beboere i eller utenfor Helse boligsameie benytter gjesteparkeringsplass som fast parkeringsplass.

Vi ønsker minst mulig bilbruk på veier og snuplasser i området fordi dette er viktig for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. I tillegg ønsker vi, for barnas sikkerhet, at det er minst mulig bilkjøring på området. Å minimere bilkjøring og -parkering på området er også viktig for nærmiljøet og trivsel.

Styret får mange henvendelse fra beboere om at gjesteparkeringsplasser ofte benyttes av beboere med to eller flere biler slik at det ofte ikke er tilgjengelig parkering for gjester. Vi har også erfart at våre gjesteplasser også benyttes av personer som ikke har noen tilknytning til sameiet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 71
- Antall for: 25

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:

Styrets forslag ble ikke vedtatt.

5.10 Etablering av vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsoppgaver

Som det fremkommer av styrets orientering vil Helset Boligsameie stå foran flere større vedlikeholdsoppgaver de neste 10 årene. Nedenfor er listet noen av de større oppgavene som må forventes :

- Betongskader på terrasser og balkonger
- Takdekke
- Utskifting av inngangsdører
- mulig etablering av felles brannvarslingssystem

I sum kan dette beløpe seg til vel 50 millioner kr i tillegg til "normalt" vedlikehold som dekkes over drift (ca. 5 millioner kr per år)

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 101
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 69
- Antall for: 24

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:

Styret foreslår at en oppretter et vedlikeholdsfond ved å innbetale 3 millioner kr per år fra og med juli 2025 . Innbetalt beløp for 2025 vil da bli 1,5 millioner kroner og 3 millioner kr fra og med 2026 Dette vil bety en ekstra gjennomsnittlig månedlig utgift på ca. kr 900 kr /leilighet, varierende fra ca. kr. 650 kr for de minste leilighetene til ca. kr. 1050 kr for de største leilighetene.

Styrets forslag ble ikke vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Om endring i vedtektenes pkt 2 og 10, om elektronisk kommunikasjon.

Pkt 2:

Teksten i vedtektenes pkt 2, åttende ledd, samt i pkt 10, tredje ledd, gir et misvisende inntrykk av at seksjonseierne har plikt til at godta elektronisk kommunikasjon.

I Eierseksjonslovens § 6a, "Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne" står følgende: (min utheving)

"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk"

Seksjonseiere har følgelig en lovbestemt rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 98
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 5
- Antall for: 70

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Det foreslås følgende endringer (meningsbærende endringer er uthevet):

a) Pkt 2, åttende ledd, endres til:

*Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne **som ikke har reservert seg mot dette.** Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vii kommunikasjonen skje pr. post.*

b) Pkt 10, tredje ledd, endres til:

*Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, **dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon.** Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/ informere styret om sin e-postadresse.*

Forslaget ble vedtatt.

6.2 Om endringer i vedtektenes pkt 7, for kjønnsnøytralt språk.

Språket i vedtektene er langt på vei kjønnsnøytralt, men der finnes noen få tilfeller med uheldige ordvalg som bør endres.

Det foreslås følgende endringer i vedtektenes pkt 7:

a) I første ledd erstattes ordet «varamenn» med «varamedlemmer» og ordet «han» med «medlemmet».

Nytt første ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

*"Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og tre vara**medlemmer**. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer **medlemmet** ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårsmøte."*

b) I tredje ledds siste setning erstattes ordet «hans» med «styreleders».

(Dette vil samtidig rette opp i en språklig uklarhet om hvem «hans» refererer til, av styreleder og styremedlem.)

Nytt tredje ledd i pkt 7 med endringer (i fet skrift):

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i **styreleders** fravær av to styremedlemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 97
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 3
- Antall for: 85

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
Amund Amundsens forslag til endringer i kapittel 7

- Varamenn erstattes med varamedlem

- Hans erstattes med styreleder

- Han erstattes med medlemmet

Forslaget ble vedtatt.

6.3 Om tillegg til vedtektenes pkt 9, vedr. styremøter, protokoll og åpenhet om styrets arbeid.

Sameiets vedtekter sier ingenting om seksjonseiernes rett til innsyn i styrets arbeid. Vedtektene sier heller ingenting om hva som skal inngå i styreprotokollen.

Forslagsstiller har selv opplevd å ikke få svar fra styret på enkle og saksrelevante spørsmål (som ikke er underlagt taushetsplikt), og ønsker at seksjonseiernes rett til informasjon om styrets arbeid skal vedtektsfestes.

Andre sameier og borettslag, som f.eks TOBB i Trondheim, praktiserer utstrakt åpenhet om styrearbeidet. Videre anbefaler Huseierne, Norges Huseierforbund og flere juridiske betraktninger det samme.

Se f.eks
https://tobb.no/itobb/innsynsrett-i-arbeid/
https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/
https://www.huseierforbundet.no/apenhet-i-styret-forhindrer-konflikt-i-sameiet https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet

Eksempler på andre sameier som har vedtektsfestet innsynsrett:

I vedtektene til Nilsemarka Sameie (121 seksjoner, i Slemmestad) er dette formulert slik:

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

Jettegryta Realsameie (Nordre Follo) har følgende tekst i vedtektene:
Styret skal:
[...]
Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.

Lovgivningen om innsynsrett i styrearbeid i sameier er mangelfull. Dersom innsynsrett ikke er bestemt i vedtektene, vil det derfor i praksis være opp til styret selv å velge hva de ønsker å gi innsyn i.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 96
- Antall blankt: 28
- Antall mot: 24
- Antall for: 44

Krav til flertall: 2/3 (66,67 %) av avgitte stemmer.

Vedtak:
a) Første ledd utvides slik (ny tekst er uthevet):

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. ***Informasjon om alle innkallinger til styremøte skal være åpent tilgjengelig for seksjonseierne. Denne informasjonen skal inneholde tidspunkt og dato for møtet, samt kort informasjon om hver sak som planlegges behandlet.***

b) Nytt tredje ledd:

Protokollen over styremøter skal inneholde navn på deltakende styremedlemmer, beskrivelse av alle saker som ble behandlet, hvilke vedtak som ble fattet, samt hvilke styremedlemmer som eventuelt stemte mot. Seksjonseierne har rett til innsyn i styreprotokollen, med unntak for taushetsbelagte deler av saker.

Forslaget ble ikke vedtatt.

6.4 Forslag om endring av husordensreglenes pkt, 1.4.

Husordensreglenes pkt 1.4 har følgende ordlyd:

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

At tørking og lufting av tøy ikke skal være synlig utenfra, oppleves som en urimelig og unødvendig begrensing. Denne regelen har ingen åpenbare tungtveiende saklige begrunnelser i hensynet til andre beboere, og bør fjernes.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 96
- Antall blankt: 19
- Antall mot: 39
- Antall for: 38

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:
Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 1.4 endres slik:

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres urimelig.

Forslaget ble ikke vedtatt.

6.5 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. garasjeplasser.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

[. ..] Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.

Denne regelen inneholder flere uklare begreper, og dekker bare deler av det som må antas å være intensjonen. Bruken av begrepet "bileieren" åpner også for noen interessante problemstillinger

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 41
- Antall for: 31

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:
Det foreslås at de tre siste setningene i husordensreglenes pkt 3.3 erstattes med følgende:

Seksjonseieren har ansvar for at bruken av seksjonens garasjeplass(er) ikke påfører sameiet eller andre beboere skade eller ulempe. Lagring av private gjenstander på fellesområdet uten eksklusiv bruksrett er ikke tillatt. Gjenstander som er til fare for omgivelsene kan fjernes fra fellesområdet av styret, for eierens regning.

Forslaget ble ikke vedtatt.

6.6 Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

Om endring av Husordensreglenes pkt 3.3 vedr. bruk av parkeringsplasser på fellesområdet.

Teksten i husordensreglenes pkt 3.3 inneholder følgende bestemmelse:

[. ..] Beboere som har bil skal benytte anvist plass i *garasje til parkering. Dette gjelder også korttidsparkering, fordi beboerne ikke skal oppta parkeringsplasser som er for beholdt besøkende. [. ..]*

Denne regelen har ikke en saklig begrunnelse og den er ikke nødvendig av hensyn til andre beboere.

Dette begrunnes slik:

En uavhengig kartlegging av bruken av gjesteparkeringsplassene er gjennomført i perioden mai 2024 til januar 2025. Det er utført i overkant av 300 tellinger i perioden. Rapport fra denne undersøkelsen finnes på https://www.amundo.org/helsetsameiet (kartleggingen er utført av forslagsstiller).

Undersøkelsen viser at beboerparkering **ikke** er årsak til at gjester ikke finner ledig parkeringsplass, når sameiet ses under ett.

I 99,4% av tellingene var 1/3 eller mer av gjesteparkeringsplassene i sameiet ledige.

De to unntakene som utgjør 0,6% var 16. juni 2024, dvs i starten av perioden med garasjefeiing, der 41 av 57 plasser var opptatt, og 17. nov 2024, med 46 av 57 opptatte plasser.

I gjennomsnitt for hele perioden har det vært 57,5% (32,8 plasser) ledig kapasitet.

Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på at naboer parkerer på sameiets plasser i en grad som har noen betydning.

Det presset på gjesteparkeringen som finnes, er i all hovedsak begrenset til nedre felt, spesielt på plassen ute ved Helserveien i sommerhalvåret og inne i garasjen i Skollerudveien om vinteren.

Et viktig funn er at beboernes bruk av gjesteparkeringsplassene reduseres kraftig i de periodene der det er få ledige plasser lokalt.

Dette betyr at de aller fleste beboere som bruker gjesteparkeringen, gjør dette på en ansvarlig og rimelig måte.

I rettssaker om begrensing av bruksrett til parkering på fellesområder, legges avgjørende vekt på om aktuelle husordensregler *både har en saklig begrunnelse og er nødvendig av hensynet til andre beboere.* (se f.eks https://www.boligstyret.no/borettslagets-rett-til -a-vedta-parkeringsforbud-og-gebyr-for-brudd-pa-parkerings-g jeIder-alle-typer-fellesareal/)

Den omtalte dommen gjelder et borettslag, men i dette tilfellet er innholdet i den aktuelle lovteksten i Burettslagslova (§ 5-1) og Eierseksjonsloven (§ 25-1) den samme.

I tillegg til dette kommer bestemmelsen i Eierseksjonslovens § 25, første og andre ledd, som regulerer retten til bruk av fellesområdene (uthevingen er min):

[. ..] Seksjonseieren har også ***rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til,*** *og til annet som er* i *samsvar med tiden og forholdene.*

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Loven legger med andre ord vekt på hva som er etablert praksis.

Samlet betyr dette at regelen, om et generelt forbud mot beboeres parkering på fellesområdets parkeringsplasser, ikke har et gyldig grunnlag.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 19
- Antall mot: 37
- Antall for: 39

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:
Det foreslås derfor at teksten i husordensreglenes pkt 3.3 endres slik (endringen er uthevet):

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. ***Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere.***

Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.

Forslaget ble vedtatt.

6.7 Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

Motforslag til styrets forslag om ekstern parkeringskontroll.

Forslaget som styret fremmet på årsmøtet i 2024 om innføring av ekstern parkeringskontroll (Pkt 5.2 "Etablering av parkeringstjenester for gjesteparkering og internveier i Helset Boligsameie) er ikke basert på et saklig grunnlag.

Dette kan begrunnes i funnene i en rapport fra en uavhengig undersøkelse av bruken av gjesteparkeringsplassene som er gjennomført i perioden fra mai 2014 til januar 2025.

(se https://www.amundo.org/helsetsameiet. Kartleggingen er utført av forslagsstiller). Denne undersøkelsen viser at det ikke er dekning for de argumentene som er framført for nødvendigheten av å innføre en slik parkeringskontroll.

Noen viktige funn i kartleggingen som har betydning for denne saken:

- I gjennomsnitt har det i denne perioden vært 57,5% - nær 33 av 57 - ledige plasser på gjesteparkeringen.-
- I 99,4% av 315 gjennomførte tellinger har mer enn 1/3 av plassene på gjesteparkeringen vært ledige. Det har kun vært observert to tilfeller med færre ledige plasser, der det ene var i starten av perioden med garasjefeiing i fjor sommer, og den andre 17. nov 2024.
- I perioden mai til september 2024 ble det registrert 562 unike kjøretøy på gjesteparkerings-plassene. Nesten 9 av 10 kjøretøy (87,5%) parkerte en gang uken eller sjeldnere.
- I løpet av 8 måneder er det observert *ett* enkelt tilfelle der besøkende (til Helsethagan) utvilsomt har parkert ved traktorgarasjen. Fremmedparkering av noen betydning på nedre felt kan i praksis utelukkes, fordi alle biler som har stått parkert ofte nok til at det potensielt kunne vært et problem, har en observert tilknytning til sameiet.(Sameiets beboere benytter derimot i betydelig utstrekning parkeringsplassen til barnehagen i Skollerudveien, også når der er ledige plasser i garasjen eller ute ved Helsetveien.)

- På øvre felt er det kun parkeringen ute ved traktorgarasjen som sporadisk er full. Med unntak for perioden med garasjefeiing, samt 17. nov 2024, er det ikke på noe tidspunkt observert at gjesteparkeringen inne i garasjen i Helsethellinga har vært nær full.
- I fire observerte tilfelle har det vært helt fullt på begge plasser på nedre felt. To av disse tilfellene var i forbindelse med garasjefeiingen i juni. **Det vesentlige her er at undersøkelsen viser at kun 3 av de 12 beboerne som benyttet gjesteparkeringen på plassen ute ved Helsetveien mest, sto parkert der i perioder der det var færre enn 1/4 ledige plasser.**
- Informasjon som er gitt til et utvalg av de som parkerte oftest har hatt god effekt. Fem av 9 beboere sluttet helt å parkere på gjesteparkeringen etter å ha mottatt informasjon om egen parkeringsfrekvens, og en beboer reduserte bruken betydelig.

Konklusjonen som kan trekkes fra undersøkelsen er at kapasitetsprobemer på gjesteparkeringen i praksis er begrenset til nedre felt, og at disse problemene bare i liten grad skyldes beboernes egen parkering. De fleste beboerne viser faktisk en ansvarlig bruk av gjesteparkeringen, og fremmedparkering er heller ikke en årsak til kapasitetsproblemer.

De framlagte tilbudene fra 3 ulike parkeringsselskap (se referat fra beboermøte 15. okt 2024) har alle det til felles at de forutsetter en elektronisk registrering av gjester. I praksis medfører de foreslåtte ordningene at alle seksjonseiere permanent og ugjenkallelig fraskriver seg retten til å reservere seg mot slik registrering. Alle har en rett til å reservere seg mot elektronisk registrering. Der er noen unntak fra denne retten, men ingen av disse har relevans her.

For å være lovlig måtte en en slik obligatorisk ordning enten være lovpålagt eller saklig begrunnet i nødvendige hensyn til andre beboere. Ingen av disse forutsetningene er til stede. Dette betyr at de foreslåtte ordningene ikke lovlig kan gjennomføres uten tilslutning fra **samtlige** seksjonseiere.

I denne saken er det ikke samsvar mellom styrets begrunnelse for tiltaket og de faktiske, dokumenterte forhold. Styrets forslag er ikke egnet til å løse problemet med at gjesteparkeringen på enkelte steder iblant blir full. Det vil derimot skape betydelige problemer og ekstra kostnader for alle som har behov for håndverkere, hjemmehjelp etc. Dette i seg selv kan være i strid med Eierseksjonslovens § 40, om mindretallsvern.

Styrets forslag bør også vurderes opp mot Eierseksjonslovens§ 51d, som krever full tilslutning fra alle seksjonseiere for:

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 28
- Antall mot: 32
- Antall for: 35

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:

Det foreslås derfor at styrets forslag om ekstern parkeringskontroll forkastes og at styret bes om å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fortsette/ gjenoppta arbeidet med utredning av en utvidelse av parkeringsplassen ute ved Helsetveien, som ble vedtatt i sak 6.1 på ordinært årsmøte i 2022.

b) Besørge enhetlig skilting på hver av de fire gjesteparkeringsplassene, slik at det tydelig framgår på kart hvor alle parkeringsplassene i sameiet befinner seg. Besøkende bør enkelt kunne finne fram til andre plasser i sameiet dersomen av dem skulle være full.

(Dette tiltaket alene vil kunne sikre at gjester alltid finner plass.)

c) Vurdere å bytte noen utleieplasser i garasjene med gjesteplasser ute, slik at beboere med biler som det er umulig eller vanskelig å parkere inne i garasjene, kan leie en fast plass.

d) Gjennomføre gjenoppmerkingen av gjesteparkeringsplassene, som nevnt i referat fra beboermøte.

Forslaget ble vedtatt.

6.8 Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret ...

Om tilgjengeliggjøring og merking av regler og bestemmelser fra styret som (ennå) ikke er tatt inn i husordensreglene.

I husordensreglenes innledning står følgende:

Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Undertegnede er ikke kjent med at det finnes noen lett tilgjengelig og samlet oversikt over hvilke slike tilleggsbestemmelser som er gjeldende.

Det bør ikke være noen tvil om hvilke regler og bestemmelser som gjelder i sameiet. Alle regler som har en varig karakter bør også være inkludert i husordensreglene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 95
- Antall blankt: 26
- Antall mot: 40
- Antall for: 29

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtak:

Det foreslås derfor følgende tiltak:

Styret gis i oppdrag å samle/merke alle gjeldende regler og bestemme/ser fra rundskriv og oppslag på en slik måte at det framgår tydelig hva som til enhver tid er ment å være bindende for seksjonseiere og beboere, i tillegg til husordensreglene.

Forslaget ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Jon Stærkebye er villig til gjenvalg

Vedtak:
Jon Stærkebye ble gjenvalgt som styreleder for perioden 2025 til 2026

Honorar settes til 225 000 kr.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem, Thea Mathilde Forslund, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem

Styremedlem, Erik Lie Hassum er ikke på valg

Styremedlem, Marianne Holm er ikke på valg

Varamedlem, Monica Folmo ikke på valg

Varamedlem, Hjalmar Valen på valg, ønsker gjenvalg

Varamedlem Cathrine Schnoor ønsker å fratre.

Vedtak:
Monica Folmoble valgt som nytt styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

Torger Fuglerudsveen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år i perioden 2025 til 2027

8.3 Valg av varamedlemmer

Styret foreslår at det kun velges to styremedlemmer for neste år.

Varamedlem Hjalmar ønsker gjenvalg

Varamedlem Monica er foreslått som nytt styremedlem og styret foreslår at Thea Mathilde Forslund velges som nytt varamedlem for gjenværende periode fra 2025 til 2026.

Vedtak:
Hjalmar Valen ble valgt for 2 år for perioden 2025 til 2027

Thea Mathilde Forslund ble valgt for 1 år for perioden 2025 til 2026 (gjenværende periode for Monica Folmo)

8.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomité.

Vedtak:

Styret fortsetter som valgkomité da dette fungerer tilfredsstillende.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Protokoll for Helset Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jon Stærkebye (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Heidi Kolaas Hansteen (sign.)	16.05.2025

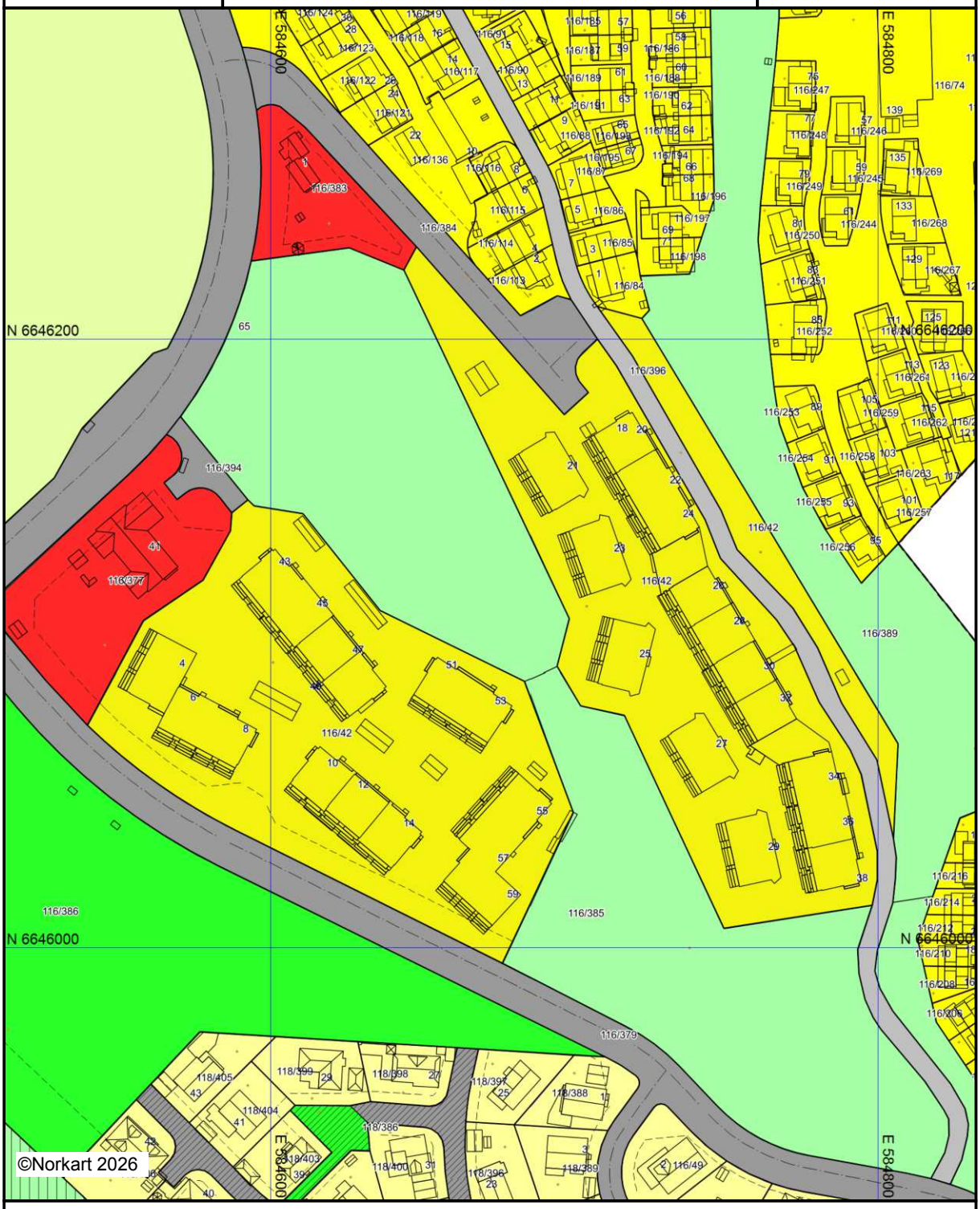
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/42/0/136
Adresse: Helsethellinga 25
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



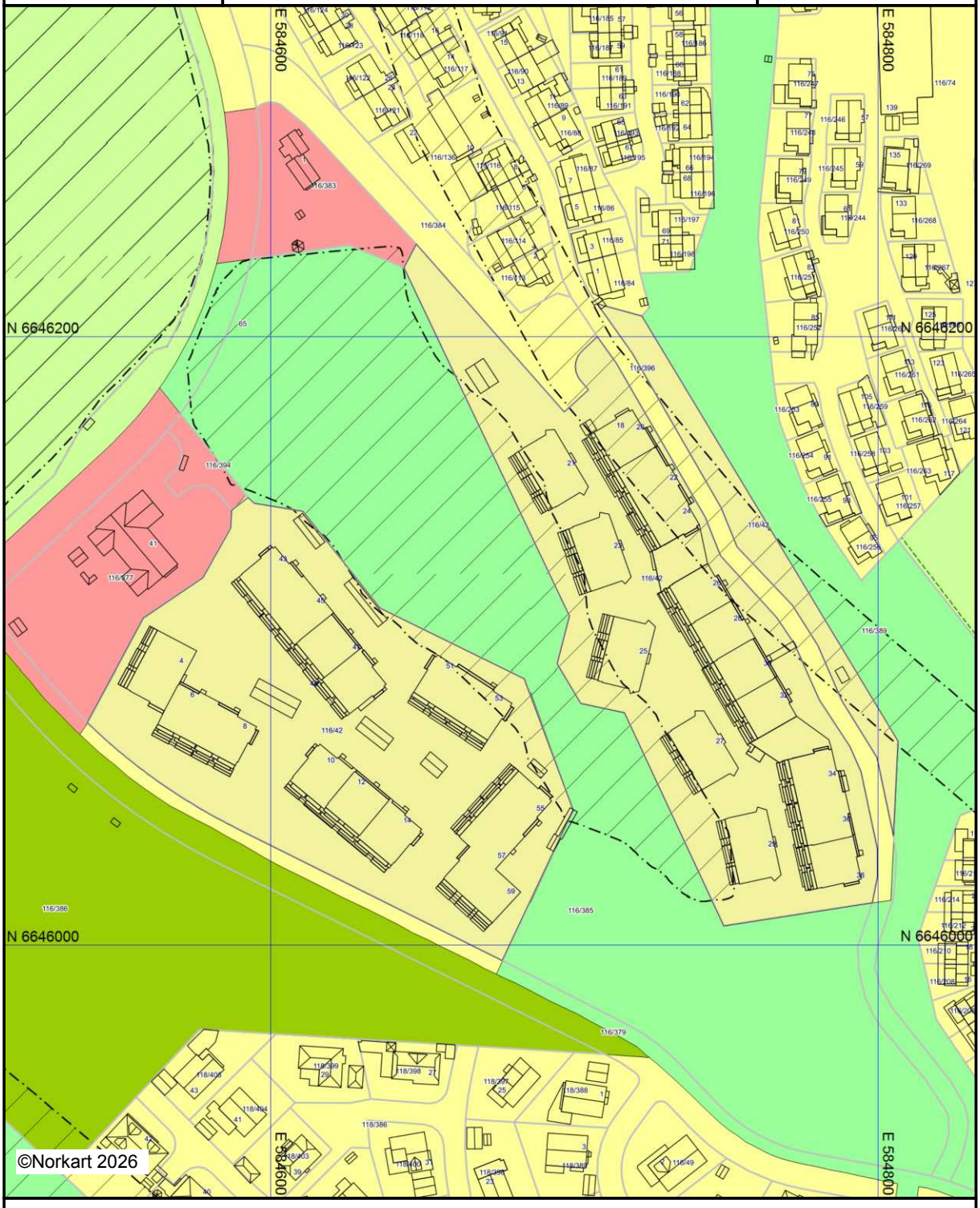
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/42/0/136
Adresse: Helsethellinga 25
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



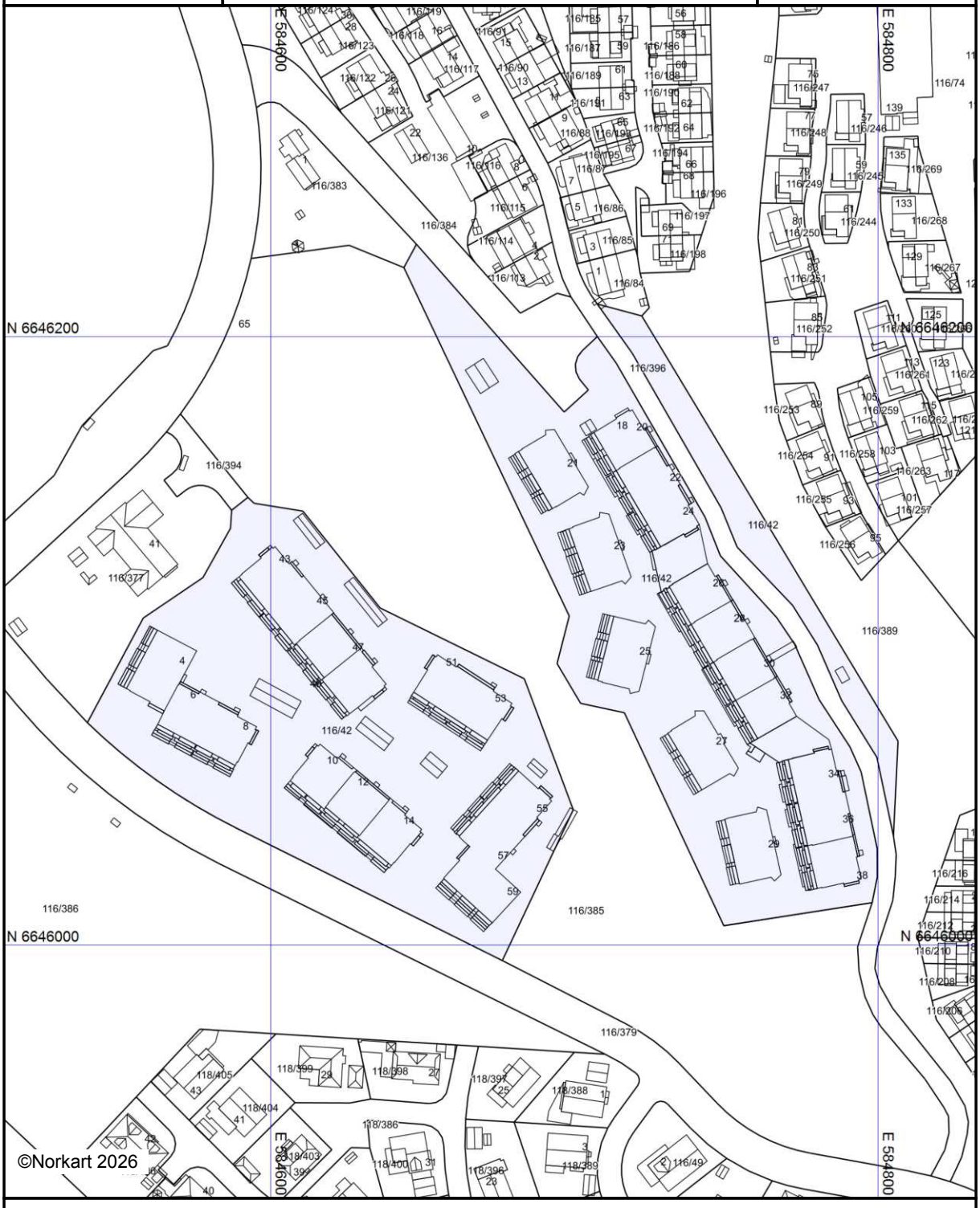
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 116/42/0/136
Adresse: Helsethellinga 25
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	136
Adresse	Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 659 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 691 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Delareal	2 307 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570

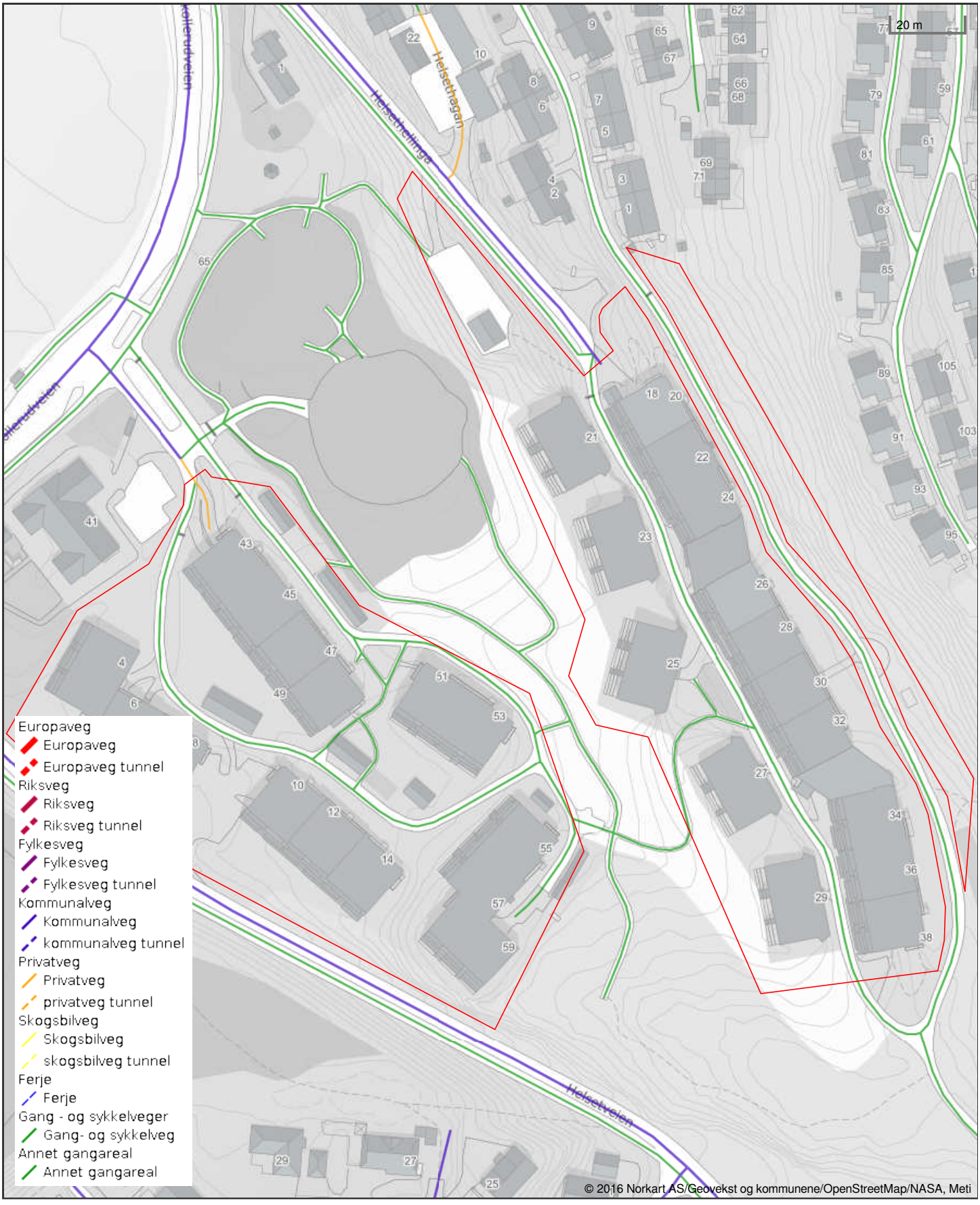
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 707 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** HB-2
	Delareal 12 951 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** HB-1
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 14.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 116/42//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**116**	Bnr:	**42**	Fnr:		Snr:	**136**
Adresse:	**Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
16/39982	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	116	**Bnr**	42	**Fnr**	0	**Snr**	136
Adresse	Helsethellinga 25 , 1353 BÆRUMS VERK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1984/152	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1984/153	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 42 Fnr 0 Snr 136

Eiendommens adresse:

Helsethellinga 25, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 726 149
Som sekundærbolig:	kr 6 904 597

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Helsethellinga 25

Nabolaget Helset - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl... 469 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 5.3 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	11 min 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Bærums Verk	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsetveien Linje 210A	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	8 min 4.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Helset barnehage Avd Helset (1-5 å... 42 barn	4 min 0.3 km
Helset barnehage Avd Skollerudveie... 47 barn	5 min 0.4 km
Toppenhaug barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	13 min
Meny Bærums Verk	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	15 min
Vitusapotek Bærums Verk	13 min
Vinmonopolet Bærums Verk	14 min

SPORT

Helset idrettsplass	3 min
Helsethallen	8 min
Feel24 Bærums Verk	18 min
Spenst Lommedalen	5 min

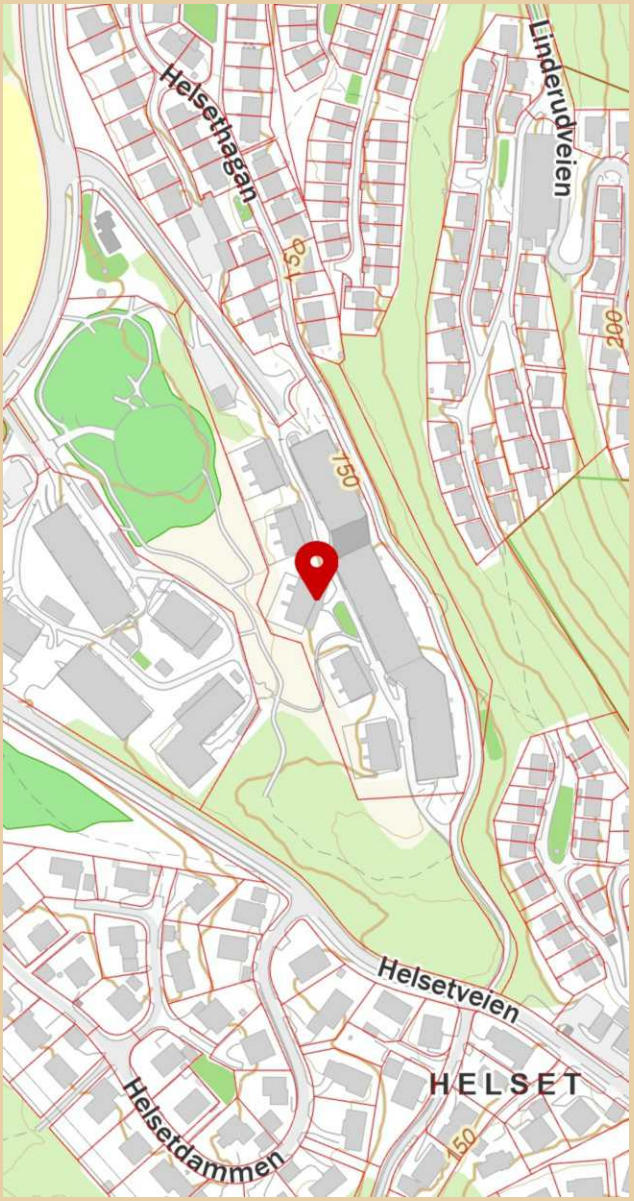
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helsethellinga 25, 1353 Bærums Verk
Gnr. 116, Bnr. 42, Snr. 136, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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