NORDVIK

Helsetveien 6

2 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Helsetveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
303	Kontaktinfo
306	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
309	Forbrukerinformasjon om budgivning
310	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026









Nøkkelinformasjon

Topp- og hjørneleilighet med to balkonger | Garasjeplass m/el-lader | Solrik og usjenert beliggenhet | Høy standard

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**128 360,-**
Totalpris	**5 219 659,-**
Fellesgjeld	**201 299,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 684,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Helsetveien 6, presentert av Nordvik Bygdøy allé v/André Rosensten

Leiligheten er en gjennomgående topp- og hjørneleilighet med godt lysinnslipp og flott utsikt. Boligen ligger usjenert til i et rolig og familievennlig område.

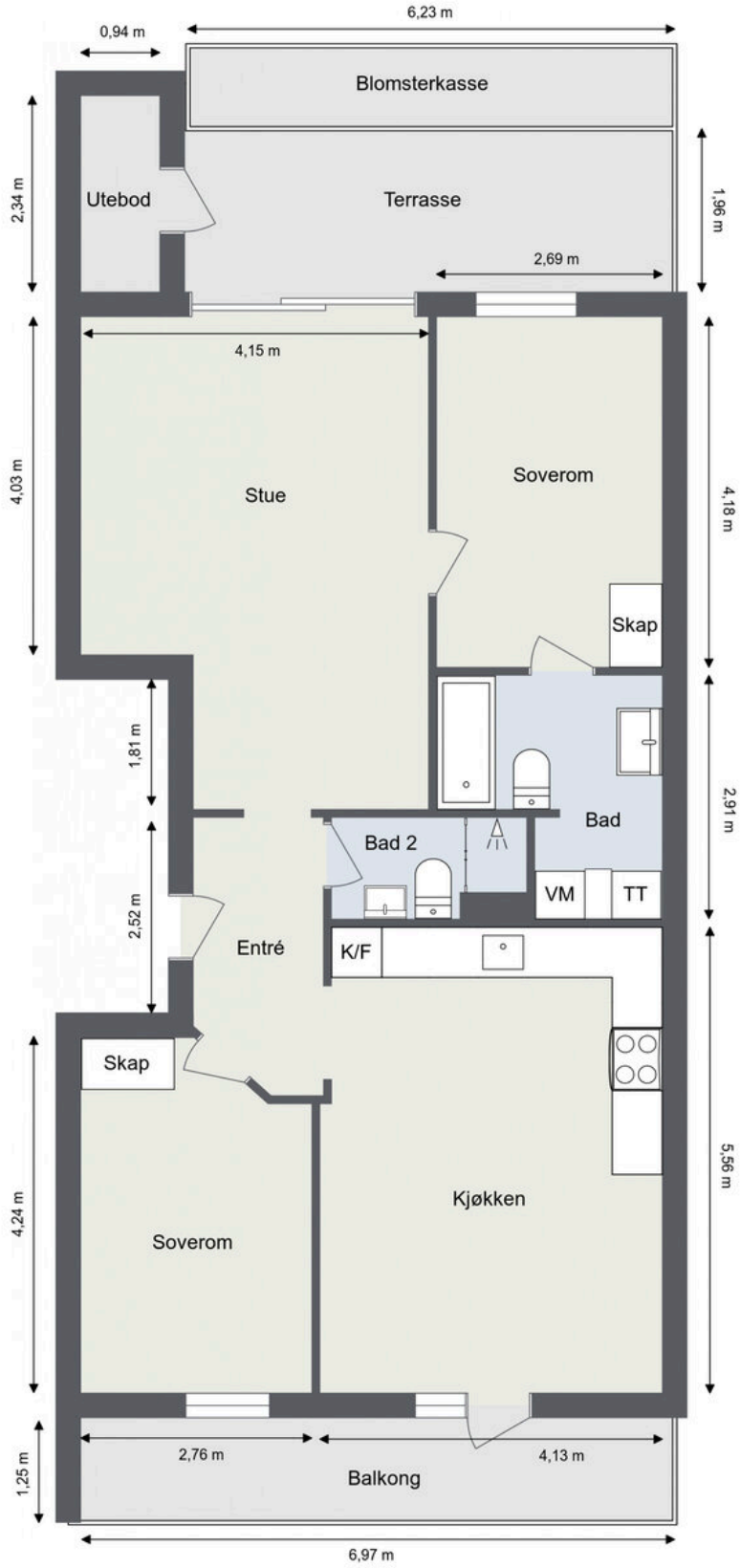
Fra leiligheten er det kort vei til kollektiv trafikk, barnehager og skoler. Det er gangavstand til Bærums Verk handelssenter og handelsgate. Området er et eldorado for barnefamilier i alle aldre, med flere idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet.

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to baderom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik og usjenert terrasse på ca.13 kvm med utvendig bod. Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på ca. 5 kvm.

Garasjeplass m/lader
Solrik balkong
Topp- og hjørneleil.

Velkommen til visning!

Tyder


6,23 m
0,94 m
Blomsterkasse
Utebod
Terrasse
2,34 m
1,96 m
2,69 m
4,15 m
Stue
Soverom
4,03 m
4,18 m
Skap
1,81 m
Bad
Bad 2
VM
TT
2,91 m
2,52 m
Entré
K/F
Skap
Kjøkken
Soverom
4,24 m
5,56 m
2,76 m
4,13 m
Balkong
1,25 m
6,97 m


Cappuccino
Americano
COFFEE GUIDE



























Gjestebad med adkomst fra entré







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0333/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 116, bnr 42, snr 253 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl
Malin Susann Dragsnes

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
201 299,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 091 299,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 219 659,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 232 659,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Hovedbad, Bad 2, To soverom
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod. Den eksterne boden ligger i ekstern bygning utenfor inngangspartiet til blokken.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Innhold
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 253 med elbil-lader.

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.

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 50 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene skal primært benyttes for gjester.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95086822
Forsikret i: GJENSIDIGE
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen AS - byttet servantskap, speil, montert benkeplate over vask
og tørk
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt terrasse flis på den store verandaen
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABA elektro - byttet alle termostater, montert dimmer i stuen, kjøkken og gang. Montert spotskinner i stue, montert downlights i gang og kjøkken. Lagt varmefolie i stue og gang.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert i regi av sameiet, kan evt finne ut av hvilket firma som utførte dette
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen AS - vannlås og nytt avløp på kjøkkenet.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Revet bod og kjølebod på kjøkkenet
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Renset ventilasjonen i februar
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Oppdragsnummer: 13-0333/26

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekraner er montert bak luke i bad 2. Åpent ledningsnett i krombelagt kobber i hovedbadet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i

skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet? Ja, det er testet og funnet i orden
Er vanntrykket funksjonstestet? Testet og funnet i orden

- Varme, ventilasjons, sanitær - Ventilasjon
Mekanisk avtrekk med ventil fra bad 2. Luke i vegg mellom badene for felles avtrekksventil.
Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom, stue og kjøkken.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter).
Hovedbadet mangler avtrekksventilasjon (kun luke mellom badene til "felles" ventil).

Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue og ca. 20 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.

Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad - Hovedbad - Helhetsvurdering bad
Beskrivelse: Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk i plast. Gulvet er flislagt. Spilekledning på vegg bak benkeplate. Tapetserte og malte veggoverflater for øvrig. Himling med pusset og malte overflater.

Vurdering: Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.

Konsekvens: Det er dusj i badekar, og vann renner fra badekaret og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Det anses som nødvendig med badekar/dusjkabinett på dette badet. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er allikevel til stede, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.

Tiltak: Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.

Har badet oppnådd forventet levetid? Ja

- Bad 2 - Helhetsvurdering bad
Beskrivelse: Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk i plast. Gulv- og veggoverflater i dusjsone er flislagt. Vinylbelegg på gulvet for øvrig. Veggoverflater for øvrig og himling med sparklet og malte overflater.

Vurdering: Sluket er plassert i dusjone som er hevet over øvrig gulvoverflate, noe som medfører at bruks- eller lekkasjevann utenfor dette området ikke vil kunne nå sluket. Åpningen i vegg bak klosettet ligger innenfor veggens våtsone, med risiko for fukt inn til konstruksjonen. Badet er av eldre dato (dusjonen fremstår som pusset opp en gang etter byggeåret). Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.

Konsekvens: Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.

Utbedring/Tiltak: Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.

Har badet oppnådd forventet levetid? Ja

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten
Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 253) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

- Bad - Hovedbad - Hulltaking bad
Beskrivelse: Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

- Bad 2 - Hulltaking bad
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det var tilgang til veggen bak luke ved siden av klosettet. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

- Bad - Hovedbad
Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

- Bad 2
Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Elektrisk anlegg:

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming.

Ifølge eier er det lagt varmefolie i stue og entré, og varmekabler i kjøkken og hovedbad.

Samsvarserklæringer fra 2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Tilkobling platetopp, stekeovn, sensor platetopp og benkstikk.
- Oppkobling entré og kjøkken.
- Legging av varmefolie i stue og entré.
- Montering av 5 styk. ekstra downlights kjøkken, plejd dimmer og stikk i barnerom.
- Oppkobling spotskinner stue og termostat til varmefolie i stue.

Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja
Løser sikringene ofte ut
Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei
Er det kursfortegnelse
Ja
Har det El. tilsyn på boligen
Nei

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Brannvarsling
Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

- Terrasser/balkonger - Rekkverk og annen fallsikring
Beskrivelse: Balkong fra stue: Rekkverkshøyden er målt til 53 cm.
Balkong fra kjøkken: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.

Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er det registrert åpninger større enn kravet.

- Lovlighet
Beskrivelse: Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Bærum kommune):
- Opprinnelig kott og matbod i forbindelse med kjøkkenet er i dag fjernet.
- Opprinnelig wc-rom, fremstår i dag som bad.

Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og omdisponeringer av våtrom normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

- Radon
Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.

Vurdering: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

- Lyd- og støyforhold
Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor grønn og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Vurdering: Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

- Brannskille
Beskrivelse: Brannskille mellom boliger og fellesarealer.

Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i stue og entré
- Varmekabler på kjøkken og hovedbad
- Panelovn/elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7114 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 684,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Vedlikeholdsfond 828
FELLESUTGIFTER 4 202
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 1 158
AVDRAG LÅN 496

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 450 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 801 896,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
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 Nett som inkluderer en internettpakke med hastighet 1000 mbps, opp og ned. Valg av TV pakker er frivillig og kan eventuelt bestilles via OBOS Nett eller annen tilbyder.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Helset Boligsameie, orgnr. 975453316

Om sameiet
Helset boligsameie er et av Bærums største og består av 282 leiligheter i 13 blokker med flere grøntarealer, lekeplasser, ball- og skøytebane, akebakke og langrennsløype på Helsetjordet. Vi har seks garasjeanlegg med en plass til hver leilighet og gjesteparkeringsplass for besøkende. I tillegg har vi ca 50 plasser til utleie for de som trenger en ekstra parkeringsplass.

Sameiet består av følgende boligadresser:

· Helsethellinga 20-38

· Hellsethellinga 21-29

· Helsetveien 4-14

· Skollerudveien 43-59

Styret består av styreleder, fire styremedlemmer og to til tre varamedlemmer. Disse velges av medlemmene på boligsameiets årsmøte, i henhold vedtektene, normalt i april/mai hvert år. Les vedtekter og husordensregler under hovedmenyen «vedtekter og husordensregler».

Historiske årsmøter med innkallinger og signerte protokoller ligger i medlemsportalen i ABBL sin løsning. Velg hovedmenyen «Medlemsportalen» for å lese mer om hva den inneholder og hvordan du får adgang.

Styrerommet befinner seg i et eget rom i garasjen ved Helsethellinga 27 og 29, venstre side i garasjen.

Utenfor garasjen har styret en grønn postkasse du kan legge brev, skjemaer og tilbakemeldinger i. Alternativt kan dere sende en epost til styret ; HelsetBoligsameie@boligstyret.com eller kontakte et av styremedlemmene på telefon.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 201 299,-pr. 26.08.2026
Avdrag: Kr 496,-
Rentekostnader: Kr 1 158,-

Lånenummer: 96660140589, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 26.08.2026: 233 603
Andel av saldo: 813
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.06.2029)

Lånenummer: 94907098367, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 216
Saldo per 26.08.2026: 57 633 338
Andel av saldo: 200 486
Første termin/første avdrag: 28.02.2026 (siste termin 31.07.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 134,- pr. 26.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr 1 243 739 som skyldes uavklarte forhold omkring kommunale avgifter. Mer informasjon finnes i styrets orientering. Underskuddet foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Det er budsjettert med kr 20 724 240 i inntekter og kr 20 682 574 i utgifter for 2026.
Dette gir et overskudd på 41 666 kr for 2026.

Hovedtall fra budsjettet
· Inntekter er budsjettert med kr 20 724 240
· Utgifter (de store postene):
· Kommunale avgifter kr 2 500 000
· Reparasjoner/Vedlikehold/Oppgraderinger kr 5 350 000
· Internett/TV kr 625 000
· Energi kr 1 810 000
· Vaktmester kr 1 500 000
· Forsikring kr 970 000

Sum utgifter kr 20 682 574

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er en årlig dugnad for fellesområdene hver vår, normalt første uke i mai.

Dyrehold
Våre husordensregler sier at hunder skal holdes i bånd i boligområdet.

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/

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441751

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 661 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se kartskisse.
Fellesvisninger skiltes med Nordvik-visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokk- og boligbebyggelse. Barnehage. Barneskole. Idrettsanlegg.

Offentlig kommunikasjon
Helsetveien - Buss 210A 0.1 km

Kolsås T 4.4 km

Sandvika stasjon (buss og tog) 9.5 km

Skoler og barnehager
Barnehage
Helset barnehage Avd Helset 0.1 km (41 barn)
Helset barnehage Avd Skollerud 0.5 km (44 barn)
Toppenhaug bhg avd Nedre Toppenhaug 0.8 km (39 barn)

Skole
Anna Krefting skole (tidligere Lesterud skole) (1-7 kl.) 0.7 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 1.6 km
Mølladammen ungdomsskole 1.4 km
Rosenvilde videregående skole 5 km
Rud videregående skole 5.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

- Opprinnelig kott og matbod i forbindelse med kjøkkenet er i dag fjernet.
- Opprinnelig wc-rom, fremstår i dag som bad.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/116/42/253:
29.10.1984 - Dokumentnr: 30600 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:116 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 12714 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
OG SENERE PLIKT
TIL Å VIKE PRIORITET MED PANTERETTEN ETTER 85%
AV
VERDITAKST.

30.04.1985 - Dokumentnr: 12714 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

07.09.2026 - Dokumentnr: 1022736 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.1984 - Dokumentnr: 26729 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 253
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/25487
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR. 43 OG BNR. 378

01.01.2020 - Dokumentnr: 459766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:116 Bnr:42 Snr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 101502 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:116 Bnr:42 Snr:253

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke SEFRAK-registrert.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 125 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Megler 2
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tyder



Tilstandsrapport

Helsetveien 6, 1353 Bærums verk

Befaringsdato:	Onsdag 2. september 2026
Utskriftsdato:	Lørdag 5. september 2026
Referanse:	14148

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Sluket er plassert i dusjone som er hevet over øvrig gulvoverflate, noe som medfører at bruks- eller lekkasjevann utenfor dette området ikke vil kunne nå sluket. Åpningen i vegg bak klosettet ligger innenfor veggens våtsone, med risiko for fukt inn...	FRA kr. 200 000,- TIL kr. 300 000,-	Side 12

Totalt kostnadsestimat: 500 000kr - 700 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert,...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter). Hovedbadet mangler avtrekksventilasjon (kun luke mellom badene til "felles" ventil).	Side 15
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue og ca. 20 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2025	Fjernet boder tilknyttet kjøkken. Ny IKEA kjøkkeninnredning. Byttet servantskap, speil, montert benkeplate over vask og tørk. Lagt ny laminat. Lagt varmefolie i entré og stue.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje og en utebod i forbindelse med balkongen.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong på hver side.

Standard
Velholdt leilighet med eldre bad og god stand for øvrig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1985, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		2			
4. etasje	83	2		21	
Sum	**83**	**4**	**0**	**21**	**0**
Sum BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Hovedbad, Bad 2, To soverom	Utebod	

Kommentar til arealer:
Den eksterne boden ligger i ekstern bygning utenfor inngangspartiet til blokken.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 116 Bnr: 42 Snr: 253
Tomteareal:	26661.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl og Malin Susann Dragsnes
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	87 / 25487

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1985

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad - Hovedbad

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Bad - Hovedbad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk i plast. Gulvet er flislagt. Spilekledning på vegg bak benkeplate. Tapetserte og malte veggoverflater for øvrig. Himling med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Konsekvens:	Det er dusj i badekar, og vann renner fra badekaret og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Det anses som nødvendig med badekar/dusjkabinett på dette badet. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er allikevel til stede, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - Hovedbad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - Hovedbad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fornter. Benkeplate over vaskemaskin/tørketrommetl. Speil over servanten.

Bad - Hovedbad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Bad 2

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato.

Bad 2 - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk i plast. Gulv- og veggoverflater i dusjsone er flislagt. Vinylbelegg på gulvet for øvrig. Veggoverflater for øvrig og himling med sparklet og malte overflater.
Vurdering:	Sluket er plassert i dusjone som er hevet over øvrig gulvoverflate, noe som medfører at bruks- eller lekkasjevann utenfor dette området ikke vil kunne nå sluket. Åpningen i vegg bak klosettet ligger innenfor veggens våtsone, med risiko for fukt inn til konstruksjonen. Badet er av eldre dato (dusjonen fremstår som pusset opp en gang etter byggeåret). Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Konsekvens:	Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 200 000,- til kr. 300 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad 2 - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med skyvedør i herdet glass, klosett og servant.

Bad 2 - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap profilerte fronter. Speil over servanten.

Bad 2 - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det var tilgang til veggen bak luke ved siden av klosettet. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Ifølge eier er det lagt varmefolie i stue og entré, og varmekabler i kjøkken og hovedbad. Samsvarserklæringer fra 2025 er fremvist for følgende arbeider: - Tilkobling platetopp, stekeovn, sensor platetopp og benkstikk. - Oppkobling entré og kjøkken. - Legging av varmefolie i stue og entré. - Montering av 5 styk. ekstra downlights kjøkken, plejd dimmer og stikk i barnerom. - Oppkobling spotskinner stue og termostat til varmefolie i stue.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør - Kjøkken*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekraner er montert bak luke i bad 2. Åpent ledningsnett i krombelagt kobber i hovedbadet.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil fra bad 2. Luke i vegg mellom badene for felles avtrekksventil. Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom, stue og kjøkken.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter). Hovedbadet mangler avtrekksventilasjon (kun luke mellom badene til "felles" ventil).
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Tremmer på dekke. Blomsterkasse i betongkonstruksjon som rekkverk. Skillevegg i metall, med plater og frostet glass i felt. Utebod i forbindelse med terrassen. Markise er montert over terrassen. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Balkong fra stue: Rekkverkshøyden er målt til 53 cm. Balkong fra kjøkken: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er det registrert åpninger større enn kravet.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.
Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2025

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i stue og ca. 20 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt panel i stue. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparkelt/pusset og malte overflater. Himlingshøyden er målt til 2,4 m i stue og til 2,3 m i kjøkken.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom. Hylle og knagger i entré.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

A.4.33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

TG 0

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 253) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Bærum kommune):
- Opprinnelig kott og matbod i forbindelse med kjøkkenet er i dag fjernet.
- Opprinnelig wc-rom, fremstår i dag som bad.

Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og omdisponeringer av våtrom normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor grønn og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	03-09-2026	Mottatt	
Eier	02-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Bærum kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Gulbrandsen-dahl	9578-5998-4-3295966	2026-08-26 20:47:20
Malin Susann Dragsnes	9578-5997-4-3788671	2026-09-03 08:57:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0333/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Henrik Alexander Jessen Gulbrandsen-Dahl, Malin Susann Dragsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95086822
Forsikret i: GJENSIDIGE

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen AS - byttet servantskap, speil, montert benkeplate over vask og tørk

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt terrasse flis på den store verandaen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABA elektro - byttet alle termostater, montert dimmer i stuen, kjøkken og gang. Montert spotskinner i stue, montert downlights i gang og kjøkken. Lagt varmefolie i stue og gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert i regi av sameiet, kan evt finne ut av hvilket firma som utførte dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen AS - vannlås og nytt avløp på kjøkkenet.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Revet bod og kjølebod på kjøkkenet

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Renset ventilasjonen i februar

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0333/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Malin Susann Dragsnes	**2026-09-03**	**Henrik Gulbrandsen-dahl**	**2026-08-26**

Identifikasjon

Malin Susann Dragsnes

Identifikasjon

Henrik Gulbrandsen-dahl

Signicat

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



Adresse	
Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346500**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6652662**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **253**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
223,48

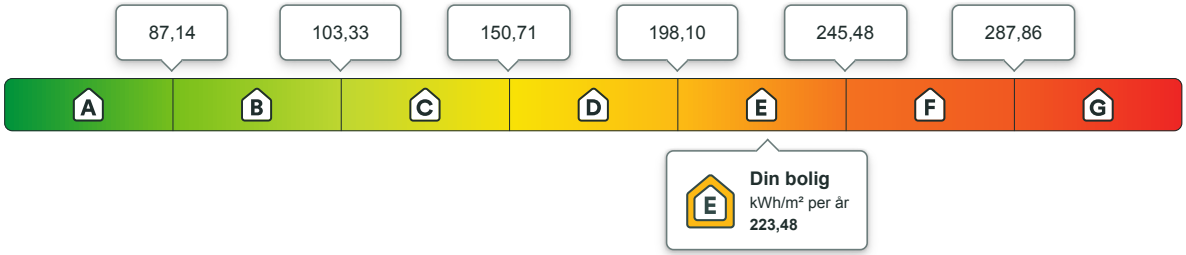
Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 635,47	**221,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Helsetveien 6, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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 møteleders 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.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Helset Boligsameie torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Mølladammen Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Jon Stærkebye ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kim-Andre Nikolaisen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Lie Hassum ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årets regnskap viser et underskudd på kr 1 243 739 som skyldes uavklarte forhold omkring kommunale avgifter, Se styrets orientering.

Underskuddet foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Ekstern styreleder, Jon Stærkebye for perioden fra sist ordinære årsmøte og fram til årets ordinære årsmøte: 225 000 kr i henhold til avtale

Styremedlemmer får 325 000 kr til intern fordeling.

Vedtak:
Styreleder for kr 225 000.
Styremedlemmer får kr 325 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge AS som ny revisor for Helset Boligsameie. Helset Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Helset Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Forslag til husordensregler, nytt avsnitt til pkt.1.1 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Forslag:

Oppslag. Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene etter samtykke med styret. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent.

Begrunnelse:

En har observert at tavlene er blitt benyttet til oppslag fra kommersielle aktører som eiendomsmeglere, håndverkere og andre som fører til at tavlene er overfylte av oppslag. Dette medfører at inngangspartiene fremstår rotete.

Vedtak:

Styrets forslag godkjennes, med en endring i teksten, vedtatt av årsmøtet. ("etter samtykke med styret." ble fjernet fra teksten)

Ny tekst i pkt. 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.

Oppslag: Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent.

5.3 Forslag til husordensregler, - Bruk av boligen, Nytt kulepunkt 2.7 navneskilt

Styret foreslår følgende nye kulepunkt, 2.7 Navneskilt.

Styret vil montere navneskilt på ringeklokketablået og bestille skilt til postkasser.

Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

Begrunnelse:

- Styret skal, på vegne av medlemmene i boligsameiet, sørge for at det er godt, trygt og trivelig å bo i Helset boligsameie. Vi vil at det skal se skikkelig, ryddig og ordentlig ut i alle fellesarealer inne og ute. Det ligger godt innenfor styrets mandat å opprettholde og vedlikeholde standard utforming og utseende. Førsteinntrykket som besøkende ofte får, er ryddigheten i inngangspartiene.
- Navneskilt på inngangsdører skal ikke være av papir/papp. Dette er igjen begrunnet av at sameiet skal fremstå ryddig og pent

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

Nytt Punkt 2.7: Styret monterer navneskilt på ringeklokketablået og bestiller skilt til postkasser.

Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

5.4 Forslag til husordensregler, nytt punkt til pkt. 2 Bruk av boligen. Nytt kulepunkt 2.8 Markiser.

Nytt kulepunkt 2.8 Markiser.

Forslag:

Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

Begrunnelse:

Styret vedtok dette for flere år siden å standardisere farge på markiser når beboere ønsker å skifte evt. montere nye markiser. Dette hadde sin årsak i at mange etterspurte fargevalg for markiser. I tillegg observerte en at det var nokså mange forskjellige farger/ utseende (ensfarget, striper, blå, grønne, brune, rød, gule etc) på markiser, noe som kan fremstå som lite harmonisk.

Styret har valgt en nøytral farge som passer godt inn i vår boligmasse. Hovedgrunnen for dette er og få området til å fremstå harmonisk og pent, og ikke som et rotete lappeteppe med mange farger.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

Nytt Punkt 2.8: Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

5.5 Etablering av vedlikeholdsfond på minimum 20 millioner kr innen 2032

For å kunne finansiere fremtidige større vedlikeholdsoppgaver som presentert på beboermøtet i mars 2026 foreslår styret at det etablerers et vedlikeholdsfond på minimum 20 millioner kr innen 2032.

Oppbygging av vedlikeholds fond starer med månedlig ekstra innbetaling fra 1. juli 2026.

Dette betyr ekstra månedlige kostander per måned/år som vist under.

- For de store leilighetene : 993 kr /11 913 kr
- For de minste leilighetene 633 kr / 7 594 kr
- Snitt leilighet 844 kr/ 10 132 kr

Det er :

- 47 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 633 og 800 kr
- 197 leiligheter ned månedlige utgifter mellom og 800 kr og 900kr
- 38 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 900 og 993 kr

Presentasjonen fra Beboermøtet den 10. mars er vedlagt med ytterligere informasjon.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt for å kunne finansiere større, nødvendige vedlikehold for bl.a. terrasser/balkonger og taktekke. Oppstart for innbetalinger starter 1. juli 2026.

6. Saker fra beboere

6.1 Tilføyelse Husordensregler pkt 1.4

Forslag 1 fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Forslag til tilføyelse til dagens Husordensregler pkt 1.4 **(markert med uthevet skrift):**

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. **Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.**

Begrunnelse:

Balkonger skal ikke benyttes til permanent lagring av gjenstander som ikke er naturlig knyttet til vanlig bruk av balkong, som for eksempel utemøbler, grill og blomsterkasser.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Ny tekst i Husordensregler pkt 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. Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.

6.2 Tilføyelse Husordensregler pkt 1.3

Forslag 2 fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Tilføyelse til pkt 1.3 **(markert med uthevet skrift):**

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.

Søppelrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall som er korrekt sortert og plassert i egnede beholdere. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander, farlig avfall, elektronikk eller annet som ikke omfattes av borettslagets renovasjonsordning.

Begrunnelse:

Tiltaket vil bidra til et ryddigere og mer trivelig bomiljø, redusere brannfare g sikre at fellesarealer brukes i tråd med fellesskapets interesser

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2026

Det er budsjettert med kr 20 724 240 i inntekter og kr 20 682 574 i utgifter for 2026.

Dette gir et overskudd på 41 666 kr for 2026.
Hovedtall fra budsjettet

- Inntekter er budsjettert med kr 20 724 240
- Utgifter (de store postene):

- Kommunale avgifter kr 2 500 000
- Reparasjoner/Vedlikehold/Oppgraderinger kr 5 350 000
- Internett/TV kr 625 000
- Energi kr 1 810 000
- Vaktmester kr 1 500 000
- Forsikring kr 970 000

Sum utgifter kr 20 682 574

For detaljer se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Jon Stærkebye ble valgt som ekstern styreleder for et år på sist årsmøte.

Han har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:
Jon Stærkebye ble valgt som styreleder for perioden 2026 til ordinært årsmøte 2027. Honoraret settes til 250 000 kr

8.2 Valg av styremedlemmer

Marianne Holm er villig til å stille til gjenvalg. Marianne har inneværende periode påtatt seg mange store oppgaver bl.a. i forbindelse med prosjektoppfølging i tillegg til at hun innehar mye kompetanse omkring HMS. Marianne bor i Helsetveien 14.

Styret trenger å styrke sin byggetekniske kompetanse og foreslår at Øystein Afdal velges som nytt styremedlem. Afdal er sivilingeniør og har relevant kompetanse innen byggeteknikk. Øystein bor i Skollerudveien 59

Vedtak:
Marianne Holm og Øystein Afdal ble valgt som styremedlemmer for 2 år fra 2026 til 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

På valg er Thea Mathilde Forslund som ikke ønsker gjenvalg.

Torleif Grendahl foreslås som nytt varamedlem til styret for 2 år. Grendahl bor i Skollerudveien 59.

Vedtak:
Torleif Grendahl ble valgt som varamedlem til styret for perioden 2026 til 2028

8.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite. Dette fungerer greit og styret foreslår at dette fortsetter.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomitee.

Møtet ble hevet kl 19.25

Styresammensetning etter årsmøte:

Styreleder Jon Stærkebye, valgt for 1 år
Styremedlem Monica Folmo, 1 år igjen
Styremedlem Torger Fuglerudsveen, 1 år igjen
Styremedlem Marianne Holm, valgt for 2 år
Styremedlem Øystein Afdal, valgt for 2 år
Varamedlem Torleif Grendahl, valgt for 2 år
Varamedlem Hjalmar Valen, 1 år igjen

Protokoll for Helset Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Stærkebye (sign.)	22.05.2026
Sekretær	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Erik Lie Hassum (sign.)	22.05.2026

Helset Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Helset Boligsameie - Torsdag 21.05.2026

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

Tid: torsdag 21.05.2026 kl. 18:00
Sted: Mølladammen Skole

Vi setter pris på at alle møter i god tid, slik at vi får registrert oppmøte før møtestart.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Styreleder, Jon Stærkebye

1.2 Valg av protokollfører

Styrets innstilling: ABBL: Kim-Andre Nicolaysen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årets regnskap viser et underskudd på kr 1 243 739 som skyldes uavklarte forhold omkring kommunale avgifter, Se styrets orientering.

Underskuddet foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Ekstern styreleder, Jon Stærkebye for perioden fra sist ordinære årsmøte og fram til årets ordinære årsmøte: 225 000 kr i henhold til avtale

Styremedlemmer får 325 000 kr til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder får 225 00 kr som ble vedtatt i sist årsmøte.

Styrets samlede honorar for øvrige styremedlemmer er 325 000 kr til intern fordeling

5. Saker fra styret

Følgende saker fra styret fremmes til årsmøte den 21. mai 2026

1. Valg av ny revisor
2. Oppdateringer av Husordensregler
3. Etablering av vedlikeholdsfond

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS som ny revisor for Helset Boligsameie. Helset Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Helset Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Forslag til husordensregler, nytt avsnitt til pkt.1.1 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Forslag:

Oppslag. Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene etter samtykke med styret. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent.

Begrunnelse:

En har observert at tavlene er blitt benyttet til oppslag fra kommersielle aktører som eiendomsmeglere, håndverkere og andre som fører til at tavlene er overfylte av oppslag. Dette medfører at inngangspartiene fremstår rotete.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Ny tekst i pkt. 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.

Oppslag: Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene etter samtykke med styret. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent.

5.3 Forslag til husordensregler, - Bruk av boligen, Nytt kulepunkt 2.7 navneskilt

Styret foreslår følgende nye kulepunkt, 2.7 Navneskilt.

Styret vil montere navneskilt på ringeklokketablået og bestille skilt til postkasser.

Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

Begrunnelse:

- Styret skal, på vegne av medlemmene i boligsameiet, sørge for at det er godt, trygt og trivelig å bo i Helset boligsameie. Vi vil at det skal se skikkelig, ryddig og ordentlig ut i alle fellesarealer inne og ute. Det ligger godt innenfor styrets mandat å opprettholde og vedlikeholde standard utforming og utseende. Førsteinntrykket som besøkende ofte får, er ryddigheten i inngangspartiene.
- Navneskilt på inngangsdører skal ikke være av papir/papp. Dette er igjen begrunnet av at sameiet skal fremstå ryddig og pent

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Nytt Punkt 2.7: Styret monterer navneskilt på ringeklokketablået og bestiller skilt til postkasser.

Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

5.4 Forslag til husordensregler, nytt punkt til pkt. 2 Bruk av boligen. Nytt kulepunkt 2.8 Markiser.

Nytt kulepunkt 2.8 Markiser.

Forslag:

Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

Begrunnelse:

Styret vedtok dette for flere år siden å standardisere farge på markiser når beboere ønsker å skifte evt. montere nye markiser. Dette hadde sin årsak i at mange etterspurte fargevalg for markiser. I tillegg observerte en at det var nokså mange forskjellige farger/utseende (ensfarget, striper, blå, grønne, brune, rød, gule etc) på markiser, noe som kan fremstå som lite harmonisk.

Styret har valgt en nøytral farge som passer godt inn i vår boligmasse. Hovedgrunnen for dette er og få området til å fremstå harmonisk og pent, og ikke som et rotete lappeteppe med mange farger.

Forslag til vedtak: Styrets forslag foreslås vedtatt.

Nytt Punkt 2.8: Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

5.5 Etablering av vedlikeholdsfond på minimum 20 millioner kr innen 2032

For å kunne finansiere fremtidige større vedlikeholdsoppgaver som presentert på beboermøtet i mars 2026 foreslår styret at det etablerers et vedlikeholdsfond på minimum 20 millioner kr innen 2032.

Oppbygging av vedlikeholds fond starer med månedlig ekstra innbetaling fra 1. juli 2026.

Dette betyr ekstra månedlige kostander per måned/år som vist under.

- For de store leilighetene : 993 kr /11 913 kr
- For de minste leilighetene 633 kr / 7 594 kr
- Snitt leilighet 844 kr/ 10 132 kr

Det er :

- 47 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 633 og 800 kr
- 197 leiligheter ned månedlige utgifter mellom og 800 kr og 900kr
- 38 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 900 og 993 kr

Presentasjonen fra Beboermøtet den 10. mars er vedlagt med ytterligere informasjon.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas for å kunne finansiere større, nødvendige vedlikehold for bl.a. terrasser/balkonger og taktekke. Oppstart for innbetalinger starter 1. juli 2026.

6. Saker fra beboere

Det har kommet inn to forslag om tilføyelser til husordensreglene fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

6.1 Tilføyelse Husordensregler pkt 1.4

Forslag 1 fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Forslag til tilføyelse til dagens Husordensregler pkt 1.4 **(markert med uthevet skrift):**

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. **Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.**

Begrunnelse:

Balkonger skal ikke benyttes til permanent lagring av gjenstander som ikke er naturlig knyttet til vanlig bruk av balkong, som for eksempel utemøbler, grill og blomsterkasser.

Tilføyelsen foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak:

Ny tekst punkt 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. Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

6.2 Tilføyelse Husordensregler pkt 1.3

Forslag 2 fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Tilføyelse til pkt 1.3 **(markert med uthevet skrift):**

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.

Søppelrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall som er korrekt sortert og plassert i egnede beholdere. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander, farlig avfall, elektronikk eller annet som ikke omfattes av borettslagets renovasjonsordning.

Begrunnelse:

Tiltaket vil bidra til et ryddigere og mer trivelig bomiljø, redusere brannfare g sikre at fellesarealer brukes i tråd med fellesskapets interesser

Forslag til vedtak: Tilføyelse vedtas.

Ny tekst punkt 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.

Søppelrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall som er korrekt sortert og plassert i egnede beholdere. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander, farlig avfall, elektronikk eller annet som ikke omfattes av borettslagets renovasjonsordning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da dagens ordlyd ivaretar forslaget

7. Budsjett for 2026

Det er budsjettert med kr 20 724 240 i inntekter og kr 20 682 574 i utgifter for 2026.

Dette gir et overskudd på 41 666 kr for 2026.
Hovedtall fra budsjettet

- Inntekter er budsjettert med kr 20 724 240
- Utgifter (de store postene):
  - Kommunale avgifter kr 2 500 000
  - Reparasjoner/Vedlikehold/Oppgraderinger kr 5 350 000
  - Internett/TV kr 625 000
  - Energi kr 1 810 000
  - Vaktmester kr 1 500 000
  - Forsikring kr 970 000

  Sum utgifter kr 20 682 574

For detaljer se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Stærkebye, valgt for perioden 2025 til 2026. Stiller til gjenvalg

Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, valgt for perioden 2025 til 2027. Stiller til gjenvalg
Styremedlem, Marianne Holm, valgt for perioden 2024 til 2026,. Stiller til gjenvalg
Styremedlem, Erik Lie Hassum, valgt for perioden 2024 til 2026, ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem, Monica Folmo, valgt for perioden 2025 til 2027. Ikke på valg

Varamedlem, Hjalmar Valen, valgt for perioden 2025 til 2027 Ikke på valg
Varamedlem, Thea Mathilde Forslund, valgt for perioden 2025 til 2027 ønsker ikke gjenvalg

8.1 Valg av styreleder

Jon Stærkebye ble valgt som ekstern styreleder for et år på sist årsmøte.

Han har sagt seg villig til gjenvalg

Forslag til vedtak: Jon Stærkebye velges som styreleder for perioden 2026 til ordinært årsmøte 2027. Honoraret settes til 250 000 kr

8.2 Valg av styremedlemmer

Marianne Holm er villig til å stille til gjenvalg. Marianne har inneværende periode påtatt seg mange store oppgaver bl.a. i forbindelse med prosjektoppfølging i tillegg til at hun innehar mye kompetanse omkring HMS. Marianne bor i Helsetveien 14.

Styret trenger å styrke sin byggetekniske kompetanse og foreslår at Øystein Afdal velges som nytt styremedlem. Afdal er sivilingeniør og har relevant kompetanse innen byggeteknikk. Øystein bor i Skollerudveien 59

Forslag til vedtak: Marianne Holm og Øystein Afdal velges som styremedlemmer for 2 år fra 2026 til 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

På valg er Thea Mathilde Forslund som ikke ønsker gjenvalg.

Torleif Grendahl foreslås som nytt varamedlem til styret for 2 år. Grendahl bor i Skollerudveien 59.

Forslag til vedtak: Torleif Grendahl velges som varamedlem til styret for perioden 2026 til 2028

8.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite. Dette fungerer greit og styret foreslår at dette fortsetter.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomitee.

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, Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 Oslo
Styremedlem, Torger Fuglerudsveen, Helsethellinga 25
Styremedlem, Marianne Holm, Helsetveien 14
Styremedlem, Erik Lie Hassum, Helsethellinga 30
Styremedlem, Monica Folmo, Helsethellinga 30
Varamedlem, Hjalmar Valen, Helsethellinga 20
Varamedlem, Thea Mathilde Forslund, Helsethellinga 20

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 og 6(5) garasjeanlegg. 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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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 15 eierskifter i 2025 og fram til 9. april 2026

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 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 243 739 som skyldes at forventet besparelse fra installasjonen av vannmålere ikke er reflektert i fakturaer fra kommunen. Per i dag er dette ikke avklart.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet med unntak av kommunale avgifter.

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 11 ordinære styremøter i tillegg til flere "ad-hoc Teamsmøter". Samarbeidet i styret fungerer bra.
Styremøter avholdes normalt hver 1. torsdag i hver måned.

Styrerommet har vært åpent første mandag i hver måned, fram til mars 2026. Styret avsluttet denne ordningen da det var svært lite besøk. Styret oppfordrer heller til å ta direkte kontakt med styret ved behov via styrets epost (HelsetBoligsameie@boligstyret.com) eller på annen måte.

Styret har arrangert to (2) beboermøter siden siste ordinære årsmøte. Møtet høsten 2025 hadde som hovedtema ventilasjon med eksternt innlegg fra Aktiv Ventilasjon AS og møtet i mars 2026 var viet til fremtidig vedlikehold. Begge med relativt godt oppmøte.

Styret benytter ABBLs beboer portal 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!

Styret har også inngått ny avtale for renhold fra oktober 2025 med selskapet RENHOLD OG VAKTMESTERSERVICE AS. Basert på tilbakemeldinger fra beboere synes denne avtalen å fungere bra med bedre kvalitet enn tidligere.

Det har vært et år med mange forskjellige oppgaver for styret. Styret har brukt relativt mye tid på en god del oppfølgings skader /vannskader i leiligheter i forbindelse med oppussing, mange lekkasjer på varmtvannsberedere i tillegg til at det er økende problem med sluk på taket. Det har også vært noen henvendelser i forbindelse med frosne rør vinteren 2025 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 søknads pliktige til styret. I tillegg til dette har styret fulgt opp vedtak fra siste årsmøte, vi har bl.a. satt opp skilt som viser hvor en kan finne gjesteparkering i området.

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

Med installasjonen av vannmålere i 2024 forventet styret årlige besparelser å bli betydelig, men kommunen har per i dag ikke foretatt avregning basert på vannmålere. Styret jobber med å få klarhet i dette som ikke er avsluttet da fakturaene fra kommunen er relativt komplekse og uoversiktlige.

Det har vært avholdt dugnad våren 2025 med godt frammøte. Mye malerarbeid ble

utført. Årets (2026) dugnad blir avholdt lørdag 9. mai. Styret har bestemt at en ikke skal utføre maling, klipping etv. da det er mer hensiktsmessig og sikrere at vaktmester utfører dette.

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. Lading av sykler/sparkesykler er ikke tillatt i fellesområder og i boder.

Nøkler (nøkkelbrikker) bestilles via ABBL som tidligere (https://www.abbl.no/bestille-nokler/). Det er kun eiere som kan bestille.

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/ukjente og at en sørger for at alle dører holdes låst til enhver tid. Garasjer er ikke lekeplasser for barn.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Følgende vedlikeholdsoppgaver er utført i 2025:

- Maleprosjektet, alt utvendig trepanel , overbygg over inngangspartier og dører til kjellere
  - Skiftet råttent trepanel inne på balkonger
  - Byttet ca 1000 løpemeter (tilsvarende en enebolig)
  - Problematisk å få tilgang til leiligheter
  - Fortsatt 8 leiligheter som ikke har gitt oss tilgang, disse er nå selv ansvarlig for utskifting av råttent treverk
- Byttet 5 kjøreporter pga skader/slitasje og sikkerhet
- Skiftet varmtvannsberedere i Skollerudveien 59
- Skiftet 4 sluk på tak og utbedret en del «huller» i takbelegg
- Skiftet låssystem for alle fellesdører
- Pluss mange andre mindre saker
  - Kontroll av lekeområder
  - Fjernet trær inntil bygningsmassen
  - Sjekk av luftekanaler og vifter på tak.
  - Reparert brudd i varmekabler
  - Asfaltering
  - Dører til boder/søppelrom
  - Diverse forefallende

Totale kostnader for 2025 var ca 5,4 millioner kr

I tillegg har styret brukt mye tid på ytterligere kartlegging av skader på balkonger, anbudsarbeider for rehabilitering av betongskader og mye tid på oppfølging av rehabilitering i leiligheter. Dette arbeidet vil starte i mai 2026.

Styret har også inngått en serviceavtale for taktekke med firmaet NORTEK AS som del i arbeidet med å forlenge eksisterende levetid på dagens taktekke.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Rens av luftekanaler inkl. leiligheter og takvifter, ferdig i leiligheter denne uken.

Styret prioriterer vedlikeholdsoppgaver etter følgende prioriteringer:

1. HMS relaterte
2. Unngå forringelse av eiendomsmassen
3. Forskjønnelse

Vi benytter vår tekniske tilstandsrapport fra 2023 som utgangspunkt for alle vedlikeholdsoppgaver og rehabiliteringsprosjekter. Denne rapporten ble presentert på beboermøte høsten 2023 og er tilgjengelig for alle på beboerportalen. Rapporten inneholder behovet for nødvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold frem mot 2035.

Planlagt vedlikehold for 2026 er bl.a. følgende:

- Rensing av luftekanaler (utført)
- Anodeanlegget i garasjer Helsethellinga, Utbedring betongskader i Helsethellinga mellom nr 32 og 34 inkl. trapp og tak ved trafokiosk
- Noe betongskader i garasjer i Helsetveien 8
- Utbedring av dårlige sluk på tak ved behov
- Oppstart av utbedringer av terrasser/balkonger
- Starte maling av de hvite flatene i inngangspartiene, vurdere lakkering av postkasser
- Utredning for alternative brannsikringstiltak
- Pluss mange andre oppgaver som erfaringsmessig «kommer»

Kostander for dette er estimert til ca 5,3 MNOK

Kommende 5-års periode, fram mot 2032/33

Under er opplistet en del større vedlikeholdsoppgaver som vil komme i løpet an neste 5-8 årene.

- Nytt taktekke på alle blokkene pluss oppbygging av gesimser
- Full rehabilitering av alle balkonger (~500)
- En god del betongskader i garasjer, planlegger en gradvis utbedring
- Inngangsdører til leiligheter, normal levetid 35 år
- Etablering av felles brannvarslingsanlegg 3-3,5 MNOK
    - Helset er relativt dårlig brannsikret, ingen alternativ rømningsveier, ikke felles brannvarslingsanlegg og problematisk tilkomst for evakuering via lift/stiger for noen blokker
    - Vil innhente tilbud for etablering i 2027.
- Løsninger for å frigjøre plass til felles lagring av f.eks sykler og annet
- Innspill fra beboere

Estimert kostnads behov fram mot 2033/34 er ca 65 millioner kroner.

(Tak- ca 10 mnok, Balkonger ca 50 mnok, nye leilighets dører ca 4,5 mnok)

Presentasjon fra beboemøtet i 10. mars er vedlagt.

Styret i Helset Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

Beboermøte Helset Boligsameie

10. Mars 2026 Kl 18:00-19:30

Ca 40 deltagere med styret og ABBL

Mølladammen skole





Dagsorden

1. Innledning v/ Styreleder
2. Oppdateringer fra styret omkring driften av boligsameiet
3. Vedlikehold
   a) Status 2025
   b) Planer for 2026
   c) De neste 5-10 årene
4. Inndekking av kostnader for nødvendig fremtidig vedlikehold
5. Årsmøte
   a) Styremedlemmer
   b) Styret planlegger ingen endringer av vedtekter
   c) Noen presiseringer i husordensreglene
   d) Innkomne forslag fra beboere
6. Andre saker
   a) Evt andre ting som beboere ønsker diskutert

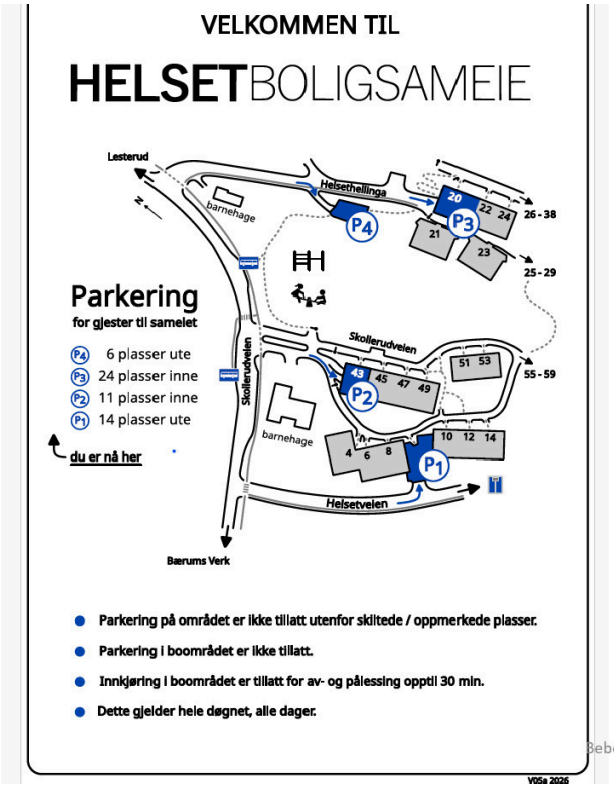
Deltagere fra styret, ABBL og vaktmester

❑Jon Stærkebye	Styreleder
❑Monica Folmo	Styremedlem
❑Torger Fuglerudsveen	Styremedlem
❑Marianne Holm	Styremedlem
❑Erik Lie Hassum	Styremedlem
❑Hjalmar Valen	Varamedlem
❑Thea Forslund	Varamedlem
❑Bjørn Hagesveen	Vaktmester/LVA
❑Kim-Andre Nikolaisen	Forvalter ABBL

Oppdateringer

Noen har meldt inn skader/feil på balkonger og ikke fått tilbakemelding. Skader skal være registrert i styrets oversikter
Ved tvil ta kontakt med styret

- Inngått avtale om Norgespris, forventer en reduksjon på ca 15% i forhold til 2025
- Etablert vannmålere, foreløpige målinger viser vel 50% lavere forbruk sammenlignet med stipulert forbruk
  - Bør forvente en betydelig reduksjon på vann- og avløpsavgiften (hvis ikke kommunen øker denne)
  - 2025: Fakturert ca 3,3MNOK, forventer tilbakebetaling da dette er basert på stipulert forbruk. **Avventer avregning.**
- Nytt selskap for rengjøring, Renhold og Vaktmesterservice as.
- Behov for «Åpnet styrerom»?
  - Status besøk 2025/2026: Svært få /ingen besøk,
  - Styret avslutter ordningen; styret kan kontaktes via epost, SMS eller telefon
- Årets dugnad planlegges lørdag 9. mai. Hold av dagen!



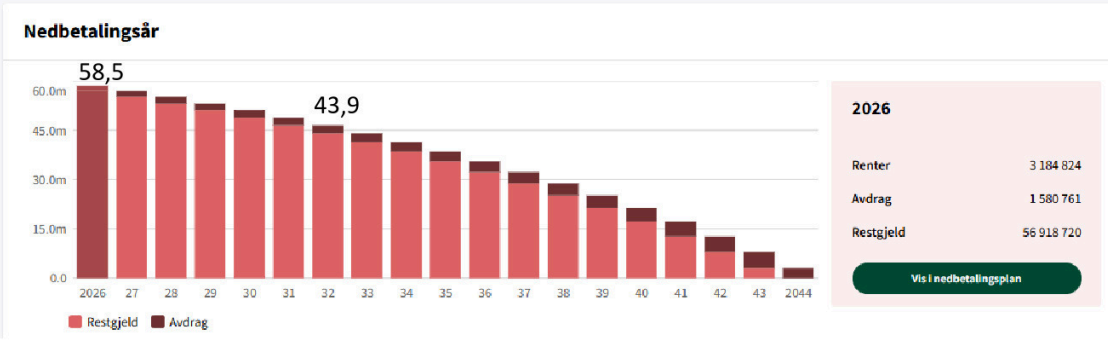
Parkeringsskilt vil bli satt opp når telen er gått

En takk til Amund Karl Amundsen som har designet skiltet

Oppdateringer

- Refinansiert lån i Handelsbanken med tilsvarende løpetid som tidligere lån; ca 18 år, nedbetalt i 2044, 6,25%
- Sparer ca 50 000 kr per år.

Handelsbanken - Lånenummer 9490.70.98367



Nedbetalingsplan

Termindato	Terminbeløp	Renter	Gebyr	Avdrag	Restgjeld
2026	4 766 575	3 184 824	990	1 580 761	56 918 720
2027	5 343 847	3 505 311	1 080	1 837 456	55 081 265
2028	5 344 044	3 387 319	1 080	1 955 644	53 125 620
2029	5 343 739	3 261 224	1 080	2 081 435	51 044 185
2030	5 343 834	3 127 437	1 080	2 215 317	48 828 869
2031	5 343 829	2 984 939	1 080	2 357 810	46 471 059
2032	5 344 035	2 833 487	1 080	2 509 468	43 961 590
2033	5 343 735	2 671 773	1 080	2 670 882	41 290 708
2034	5 343 811	2 500 054	1 080	2 842 678	38 448 030
2035	5 343 805	2 317 201	1 080	3 025 524	35 422 506
2036	5 344 025	2 122 813	1 080	3 220 131	32 202 375

Lånebeløp per desember:
2032: 43,9 MNOK

Vedlikehold

1. Status 2025
2. Planer i 2026
3. De neste 5-10 årene







Vedlikehold 2025- de største oppgavene

- Maling av vegger med trepanel: 2 912 073 kr
  (hvorav 455 885 kr er ekstraarbeider (råte, stillaser))
- Utskifting råttent trepanel på balkonger: 400 000 kr
- Nytt nøkkelsystem: 550 000 kr
- Utskifting av 4 sluk på tak: 100 000 kr
- Kjøreporter 525 000 kr
- Diverse maling av fellesdører og annet 100 000 kr
- Rørlegger, bl.a. utskifting av VVB i Skvn.59 400 000 kr
- EL 200 000 kr
- Pluss mange andre saker, Tak, forsikringssaker, …

SUM: ca 5,4 milioner kr

Hovedoppgaver for 2026

Det ble påpekt at det er svært viktig at Aktiv Ventilasjon får tilgang til leilighetene, se typisk tilstand på bilde fra en leilighet

- Rens av luftekanaler inkl. leiligheter og takvifter, ferdig i leiligheter denne uken
- Anodeanlegget i garasjer Helsethellinga Utbedring betongskader i Helsethellinga mellom 32 og 34 inkl. trapp og tak ved trafokiosk
- Noe betongskader i garasjer I Helsetveien 8
- Utbedring av dårlige sluk på tak ved behov
  - Beskrevet i rapport fra NORTEKK AS
- Oppstart av utbedringer av terrasser/balkonger
- Pluss mange andre oppgaver som erfaringsmessig «kommer»



Garasjer

Kommentar: En bør sende en forespørsel om noen har en plass som ikke benyttes som berørte kan benytte. Styret vil gjøre dette når vi har tidspkt. for oppstart av prosjektet.

- Inngått kontrakt med RepCon AS
- Skifte av anodeanlegg i kjørebanen i HH/ øvre plan , svært mange skader, store områder er anlegget ødelagt
  - Hindrer korrosjon i armeringen i dekket
- Øvre plan vil bli sperret under arbeidet, alle parkeringsplassen vil bli utilgjengelige for beboere i 8 uker fra oppstart
- Vi jobber med alternativ parkering for berørte
  - På lekeplassen/grusbanen og på skolen?
  - Benytte gjesteparkeringer
  - Få utleieplasser til rådighet (kun et fåtall ledige)
- Planlagt oppstart etter påske(april)
- Kost: ca 3 150 000 kr inl mva

2. Arbeid i garasje

Sum: 2 357 500,-

Følgende er medtatt i sum for arbeid i garasje
Utskifting av ca 450 m2 med anode på dekke
Ny membran på dekket der hvor anode skiftes ut
Utskifting av anode langs dilatasjonsfuge på 6 stk skillvegger i underetasje
Mekanisk reparasjon av betongskader i områder hvor anode skal skiftes
Ny overflatebehandling av vegger der anode skiftes ut

Alt arbeid i garasje må mengdereguleres.

Som anode har vi priset 20 mm titanbånd på dekke (C/C 20 cm).
Det er priset 5 mm belegg med mykkjerne av polyuretan.

På skillevegger er det priset ensidig anode, to bånd på hver side av dilatasjonsfuge.

Post 01.03 fra referat tilbudsbefaring: Vi priser kjøreplate til 1 500,- per lm eks mva.

1. **Arbeid over trafostasjon**

Sum: 504 786,-

Følgende er medtatt i sum for arbeid ved trafostasjon
HMS, rigg og drift (inkludert stillas)
Sliping og mekanisk reparasjon
Påstøp over varmekabler
Belegg på reposer
Belegg i vannrenne på toppen av trappen
Diverse arbeider (maling, dryppneser osv)
Elektro (varmekabler med full snøautomatikk)
Nytt trerekkverk
Gitterrist-trapper

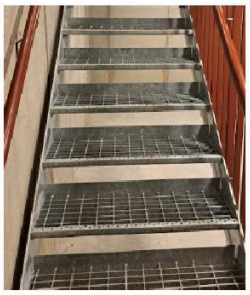
Rekkverket er tilsvarende det som sameiet har i dag, men bygget etter dagens krav.
Se mer informasjon under.

Vi har lagt til 10% påslag på tilbudet som ble gitt i 2024 for å ta hensyn til økte kostnader.

Detaljer rekkverk

Gjenoppbygging av trerekkverk, tilsvarende dagens løsning. Det er priset bruk av trykkimpregnerte materialer. Disse må stå ubehandlet i ca. et år før de kan males. Vaktmester kan trolig utføre malerarbeidet selv. Foreslår å bruke standard impregnert 36x173 mm. Ca samme stolpedimensjon som før (statikk er ikke vurdert). Høyde 1 meter, jfr krav i TEK 17.

Detaljer galvanisert gitterrist-trapp. (Trinnbredde 1,3m)



Inngått kontrakt med RepCon AS

Oppstart etter garasjer, varighet ca 6 uker

Kost inkl. mva :675 000 kr

Utbedring av skader på balkonger

Viktig at de som har skader på balkongene/terrasser melder dette hvis de ikke har hatt besøk av vaktmester eller ABBL

- Kartleggingen av skadeomfang på balkonger har vært utfordrende
  - Inngått kontrakt med RepCon AS
  - Variable og sene tilbakemeldinger fra beboere
  - Foretatt inspeksjon av ca 80 balkonger
  - Ca 10+ balkonger trenger omfattende utbedringer(vannrenner og feil helling på gulv)
  - Ca 30 balkonger trenger « flekk-reparasjoner»
  - Vil å unngå bruk av stillaser pga. kostnader
  - Oppstart i sommer, arbeidet med dette vil mest sannsynlig ferdigstilles i 2027 Dette er reparasjoner slik at de holder levetiden ut som de øvrige balkongene (tidlig 30-tallet)
  - Kostand i 2026 .~250 000 kr, tilsvarende i 2027

Estimert Kost 2026

• Rensing av luftekanaler	~	310 000 kr
• Betongskader:	~	675 000 kr
• El arbeider:	~	200 000 kr
• Balkonger/terrasser pluss tilsvarende neste år:	~	250 000 kr
• Garasjer/katode:	~	3 150 000 kr
• Sluk Tak:	~	250 000 kr
• Uforutsett:	~	200 000 kr
• Utredning for alternative branntiltak:	~	100 000 kr
• Pluss uforutsette ting	~	150 000 kr

- SUM: ca 5,3 MNOK

Større vedlikeholdsoppgaver **fram** mot perioden 2032/33

- Nytt taktekke på alle blokkene pluss oppbygging av gesimser
- Full rehabilitering av alle balkonger (~500)
- En god del betongskader i garasjer, planlegger en gradvis utbedring
- Inngangsdører til leiligheter, normal levetid 35 år
- Andre oppgaver som erfaringsmessig kommer

Andre saker styret vurderer

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg 3-3,5 MNOK
  - Helset er relativt dårlig brannsikret, ingen alternativ rømningsveier, ikke felles brannvarslingsanlegg og problematisk tilkomst for evakuering via lift/stiger for noen blokker
  - Vil innhente tilbud for etablering i 2027.
- Løsninger for å frigjøre plass til felles lagring av f.eks sykler og annet
- Maling av oppganger andre fellesområder
- Male postkasser?
- Innspill fra beboere

Behov for felles brannvarslings anlegg vil bli vurdert for å redusere risikoen for alvorlige skader ved evt. brann. Brannsikkerheten på Helset utgjør en risiko som krever vurdering av tiltak

På spørsmål om tilfluktsrom i området henvises til kommunens webside: https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/organisasjon/beredskap/offentlige-tilfluktsrom/ Det er 3 tilfluktsrom i vårt nærområde.

På spørsmål om tiltak for beboere med nedsatt bevegelsesfunksjon henvises det til Bærum kommunes hjelpemiddelsentral.

Oversikt Vedlikeholdskostnader fram mot 2033

Vedlikeholdsoppgaver	Type	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Sum 2026-2033
Frøiland_BRAFAS_leiligheter/tak,++	Skader	6 340 000										-
Taksikring	HMS	844 000										-
EL-sjekk	HMS					200 000					250 000	450 000
EL arbeider	HMS			200 000	200 000	200 000						600 000
Utskifting av leilightesdører/dører	Vedlikehold HMS						5 000 000					5 000 000
Rørlegger bl.a. VVB	Vedlikehold		400 000	200 000	200 000	500 000	500 000					1 400 000
Malerarbeider	Vedlikehold		2 912 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000		700 000
Betongskader/Trafo	Vedlikehold		-	675 000		750 000	500 000		500 000			2 425 000
Terrasser/balkonger	Vedlikehold			250 000	250 000					25 000 000	25 000 000	50 500 000
Takdekke	Vedlikehold		125 000	125 000	250 000	250 000	250 000			10 000 000		10 875 000
Takksluk	Vedlikehold	100 000	150 000	100 000	100 000							200 000
Garasjer	Vedlikehold		512 000	3 150 000		500 000	500 000	250 000	250 000			4 650 000
Diverse veslikehold og skader	Vedlikehold		500 000	250 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	14 250 000
Brannalarm?	HMS				3 500 000							3 500 000
Rens luftekanaler inkl. Vifter	HMS			310 000								310 000
SUM		3 571 885	4 599 000	**5 360 000**	**6 600 000**	**4 500 000**	**8 850 000**	**2 350 000**	**2 850 000**	**37 100 000**	**27 250 000**	**94 860 000**

Estimert kostnadsbehov for tak(10 mnok) , balkonger(50mnok), nye leilighetsdører (4,5 mnok):
~ 65 millioner kroner i 2033-2034 (2025 kroner)

Finansieringer av framtidige store oppgaver

- Lån per 2026: 58,5 MNOK

- Boligsameiet står foran til dels store, kostbare vedlikeholdsoppgaver de neste 6 til 8 årene. Estimert et behov på 60-65 millioner i årene 2032/33
- Hvordan finansiere dette?
  - Gjenværende lån per desember 2032 : 44 millioner kr
  - Behov for nytt lån 60 millioner kr

- En kan ikke forvente å få innvilget et lån i sameiet med en belåning som overstiger rundt 300 000 kr per leilighet (84,6 MNOK)

- Styret vil foreslå at vi i 2032/33 har opparbeidet et vedlikeholdsfond på ca 20 millioner kr slik at lånebehovet reduseres tilsvarende;

- Total gjeld i 2033 vil være ca. 84 millioner kroner

20 millioner kr i vedlikeholdsfond i 2032 over 7år.
Hva vil dette koste per måned/år ?
(2026/27/28/23/30/31/32)

	Per måned	Per år
• For de store leilighetene :	993 kr	11 913 kr
• For de minste leilighetene	633 kr	7 594 kr
• Snitt leilighet	844 kr	10 132 kr

- 47 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 633 og 800 kr
- 197 leiligheter ned månedlige utgifter mellom og 800 kr og 900kr
- 38 leiligheter ned månedlige utgifter mellom 900 og 993 kr

Styrets anbefaling til årsmøtet i mai

- Oppbygging av vedlikeholds fond fra 1. juli 2026 med månedlig ekstra innbetaling for fremtid vedlikehold av tak og balkonger etter modell som presentert; til totalt ca 20 MNOK fram til 2032.

Fra sist beboermøte i 2025:
Generell stor støtte for at etablering av et vedlikeholdsfond bør starte snarest mulig
Styret ble oppfordret til å vurdere noe lavere fond, men dette vil uansett ikke endre behovet for kapital til nødvendig vedlikehold
Et annet alternativ kunne være å nedbetale dagens lån på 59,3 millioner kr for så å at et nytt lån i 2033-ish noe som ville redusere rentekostnader, men avdragene ville bli betydelig større.
Oppbygging av et vedlikeholdsfondet vil også gi større renteinntekter

På spørsmål svarte styret at det vil alltid være lurt å ha et vedlikeholdsfond/disponible midler i et sameie som Helset som kan dekke større vedlikehold, minimum 10-15 millioner kroner

Økt belåning utover 60-65 millioner ansees vanskelig å få innvilget

Kommentarer fra møtet:

- Har styret vurdert å nedbetale gjeld som alternativ til etablering av fond?
  - Styret er enig i at det er et alternativ, kan muligens spare litt, men et vedlikeholdsfond for kommende vedlikehold oppfattes normalt som mer forsvarlig ved f.eks salg.
  - Styret kan sammen med ABBL se på dette.
- Enkelte mente at dette skyldes manglende vedlikehold fra tidligere styrer.
  - Svar: Dette skyldes at tidligere vedlikeholdsoppgaver har blitt nedstemt av tidligere årsmøter
- Styret vil fremme forslaget på fk. årsmøte i mai

Andre saker: Husordensregler

Forslag til husordensregler, nytt punkt til pkt. 2 Bruk av boligen.

Nytt kulepunkt 2.7 Navneskilt.

Styret vil montere navneskilt på ringeklokketablået og bestille skilt til postkasser.

Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

Begrunnelse:

- Styret skal, på vegne av medlemmene i boligsameiet, sørge for at det er godt, trygt og trivelig å bo i Helset boligsameie. Vi vil at det skal se skikkelig, ryddig og ordentlig ut i alle fellesarealer inne og ute. Det ligger godt innenfor styrets mandat å opprettholde og vedlikeholde standard utforming og utseende. Førsteinntrykket som besøkende ofte får, er ryddigheten i inngangspartiene.
- Navneskilt på inngangsdører er at det ikke skal være av papir/papp. Dette er igjen begrunnet av at sameiet skal fremstå ryddig og pent

Andre saker Husordensregler

Forslag til husordensregler, nytt punkt til pkt. 2 Bruk av boligen.

Nytt kulepunkt 2.8 Markiser.

Forslag:

Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken en nøytral gråfarge og at det velges en av fargenene med kode 407/151, xxxxxxx. Alle disse fargene passer godt ammen og som vil kle sameiet godt.

Begrunnelse:

Styret vedtok dette for flere år siden å standardisere farge på markiser når beboere ønsker å skifte evt. montere nye markiser. Dette hadde sin årsak i at mange etterspurte fargevalg for markiser. I tillegg observerte en at det var nokså mange forskjellige farger/utseende (ensfarget, striper, blå, grønne, brune, rød, gule etc) på markiser, noe som kan fremstå som lite harmonisk.

Styret har valgt en nøytral farge som passer godt inn i vår boligmasse. Hovedgrunnen for dette er og få området til å fremstå harmonisk og pent, og ikke som et rotete lappeteppe med mange farger.

Andre saker Husordensregler

Ingen kommentarer til forslagene, men styret oppfattet at det var støtte for forslagene

Forslag til husordensregler, nytt avsnitt til pkt.1.1.

Forslag:

Oppslag. Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent. Oppslag på vegger, dører og lignende utenom disse tavlene er ikke tillatt.

Begrunnelse:

En har observert at tavlene er blitt benyttet til oppslag fra kommersielle aktører som eiendomsmeglere, håndverkere og andre som fører til at tavlene er overfylte av oppslag. Dette medfører at inngangspartiene fremstår rotete.

Innkomne forslag for beboere

Fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Forslag A)

Forslag til tilføyelse til dagens pkt 1.4 **(markert med uthevet skrift):**

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

Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.

Begrunnelse:

Balkonger skal ikke benyttes til permanent lagring av gjenstander som ikke er naturlig knyttet til vanlig bruk av balkong, som for eksempel utemøbler, grill og blomsterkasser.

Styrets vurdering: Støtter forslaget

Innkomne forslag for beboere

Fra Eva Eriksen Folland, Helsetveien 8

Forslag B)

Tilføyelse til pkt 1.3 **(markert med uthevet skrift):**

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.

Søppelrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall som er korrekt sortert og plassert i egnede beholdere. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander, farlig avfall, elektronikk eller annet som ikke omfattes av borettslagets renovasjonsordning.

Begrunnelse:

Tiltaket vil bidra til et ryddigere og mer trivelig bomiljø, redusere brannfare g sikre at fellesarealer brukes i tråd med fellesskapets interesser

Styrets vurdering:

Dagens ordlyd ivaretar forslaget

Årsmøte
Styremedelemmer

Per i dag har to kandidater meldt seg

Helset Boligsameie			
	Styret	**Status**	**Innstilling**
Styreleder	Jon Stærkebye	På valg	Villig til genvalg
Styremedlem	Torger Fuglerudsveen	Ikke på valg	
Styremedlem	Monica Folmo	Ikke på valg	
Styremedlem	Erik Lie Hassum	På valg	
Styremedlem	Marianne Holm	På valg	
Varamedlem	Hjalmar Valen	Ikke på valg	
Varamedlem	Thea Mathilde Forslund	På valg	

Kandidater som ønsker å stille til valg kan kontakte styrets leder

Innspill fra beboere etter møtets slutt

- De store papir/pappkontainerne som står utplassert to av i HH, to i SKV og en i HV.
  - De er store, stygge og skjemmende. Er det noe å gjøre med det, er spørsmålet?
  - a) Kan de males?; b) erstatte de med noe annet?; c) flytte på de?
  - Må sjekke hva eier mener; kommunen?
- Råtne bord på balkonger som ikke er skiftet. Vi vil sjekke hva dette er.

Resultatregnskap Helset Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	18 629 640	17 246 448	18 626 000	20 202 240
Annen driftsinntekt	2	515 827	1 100 943	394 200	522 000
Sum inntekter		19 145 467	18 347 391	19 020 200	20 724 240
Kostnader					
Lønnskostnad	3	621 845	593 320	621 800	476 020
Kostnad lokaler	4	8 443 629	7 446 507	6 272 300	6 800 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	44 467	31 690	20 000	58 500
Reparasjon og vedlikehold	6	1 763 895	3 571 885	1 780 000	695 000
Periodisk vedlikehold	7	3 617 353	0	3 500 000	4 800 000
Annen driftskostnad	8	2 107 225	2 184 601	2 141 000	2 335 500
Sum kostnader		16 598 414	13 828 004	14 335 100	15 165 020
Resultat før finansielle poster		2 547 053	4 519 388	4 685 100	5 559 220
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	172 247	171 531	5 000	0
Finanskostnad	10	3 963 039	4 090 515	3 998 240	3 729 602
Sum finansielle poster		-3 790 792	-3 918 984	-3 993 240	-3 729 602
Årsresultat		-1 243 739	600 404	691 860	1 829 618

Balanse Helset Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		11 077	39 235
Andre fordringer	11	1 045 853	0
Sum fordringer		1 056 930	39 235
Bankinnskudd, kasse o.l	12	3 317 541	6 907 279
Sum omløpsmidler		4 374 471	6 946 514
Sum eiendeler		4 374 771	6 946 814

Balanse Helset Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-56 729 409	-55 485 670
Sum egenkapital		-56 729 409	-55 485 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	58 921 453	60 638 317
Sum langsiktig gjeld		58 921 453	60 638 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 487 679	1 376 979
Forskudd innbetalinger		257 045	237 480
Annen kortsiktig gjeld	16	438 004	179 708
Sum kortsiktig gjeld		2 182 727	1 794 167
Sum gjeld		61 104 180	62 432 485
Sum egenkapital og gjeld		4 374 771	6 946 814

Helset Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jon Stærkebye Styreleder	Monica Folmo 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 forvendtede 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	12 919 932	13 236 420	12 920 000	14 496 240
Feieavgift	4 200	0	0	0
Avdrag ordinære lån	1 710 696	2 034 852	1 711 000	1 711 000
Renter ordinære lån	3 994 812	1 975 176	3 995 000	3 995 000
Sum	**18 629 640**	**17 246 448**	**18 626 000**	**20 202 240**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg av traktor	0	524 200	4 200	0
Garasjeinntekter	227 200	197 650	160 000	247 000
Strøm el-bil	288 627	234 093	230 000	275 000
Salg av driftsmidler	0	145 000	0	0
Sum	**515 827**	**1 100 943**	**394 200**	**522 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	545 000	520 000	320 000	220 000
Andre honorarer	0	0	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	76 845	73 320	76 800	31 020
Sum	**621 845**	**593 320**	**621 800**	**476 020**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2018:1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 527 972	3 193 333	1 920 000	2 500 000
Vaktmestertjenester	1 687 500	1 687 502	1 417 500	1 500 000
Lys, varme, energi	2 054 125	1 846 675	2 014 000	1 810 000
Renhold	685 715	574 988	540 800	550 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	401 157	109 468	300 000	350 000
Sommer- og vinterkostnader	87 161	34 543	80 000	90 000
Sum	**8 443 629**	**7 446 507**	**6 272 300**	**6 800 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	15 152	24 646	20 000	25 000
Programvare (software)	238	0	0	0
Lisenskostnader	17 985	0	0	18 500
IT-tjenester	11 092	5 985	0	10 000
Rekvisita	0	1 060	0	5 000
Sum	**44 467**	**31 690**	**20 000**	**58 500**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 467 050	3 340 586	250 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	173 073	183 125	250 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	132 794	48 175	750 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 978	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	310 000
Forsikringsskadesaker	-12 000	0	30 000	60 000
Sum	**1 763 895**	**3 571 885**	**1 780 000**	**695 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	65 303	0	0	0
Fasade	2 633 891	0	0	0
Vinduer/dører	90 156	0	0	0
Oppganger	130 913	0	0	0
Garasjeanlegg	450 721	0	0	0
Sum	3 617 353	0	3 500 000	4 800 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	417 172	400 083	410 500	430 000
Honorar for juridisk bistand	3 750	15 000	25 000	25 000
Honorar for teknisk rådgivning	61 875	61 011	75 000	150 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	195 372	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 750	0	22 000	20 000
Elektronisk kommunikasjon	34 440	6 392	5 000	40 000
Porto og andre forsendelseskostnader	21 631	32 700	28 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	617 048	605 736	610 000	625 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	13 686	10 000	0
Gave, blomster	2 712	2 912	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	924 221	834 959	900 000	970 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 206	2 807	15 000	15 000
Bank og kortgebyrer	10 319	9 600	15 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 601	3 843	25 000	25 000
Sum	**2 107 225**	**2 184 601**	**2 141 000**	**2 335 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	3 961	5 977	0	0
Renter plasseringskonto	168 286	165 554	5 000	0
Sum	**172 247**	**171 531**	**5 000**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	3 963 039	4 090 515	3 998 240	3 729 602
Sum	**3 963 039**	**4 090 515**	**3 998 240**	**3 729 602**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	945 977	0
Forskuddsbetalte kostnader	99 876	0
Sum	**1 045 853**	**0**

Note 11 - Andre fordringer

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	220 283	2 076 986
Sparekonto Boligbanken	3 097 257	4 830 293
Sum	**3 317 541**	**6 907 279**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-55 485 670	-56 086 074
Fra årets resultat	-1 243 739	600 404
Sum annen egenkapital	-56 729 409	-55 485 670
Sum egenkapital	-56 729 409	-55 485 670

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	282 449	351 361
Gjeldsbrevlån	6 698 218	6 780 614
Gjeldsbrevlån	32 628 275	33 680 567
Gjeldsbrevlån	19 312 511	19 825 775
Sum	**58 921 453**	**60 638 317**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - 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:	6.45 %	6.45 %	6.80 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	09.02.2026	09.02.2026	15.06.2029	09.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	21 150 000	36 350 000	536 734	9 400 000
Lånesaldo 01.01:	19 825 775	33 680 567	351 322	6 780 614
Avdrag i perioden:	513 264	1 052 292	68 873	82 396
Lånesaldo 31.12:	**19 312 511**	**32 628 275**	**282 449**	**6 698 218**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064969	3	80 524	241 572
	4	77 932	311 728
	3	77 422	232 266
	2	77 082	154 164
	2	76 700	153 400
	3	75 553	226 659
	14	75 128	1 051 792
	5	74 405	372 025
	2	73 343	146 686
	16	72 918	1 166 688
	16	72 536	1 160 576
	16	72 111	1 153 776
	3	71 856	215 568
	9	71 431	642 879
	42	70 198	2 948 316
	7	69 816	488 712
	5	69 476	347 380
	13	69 094	898 222
	60	67 181	4 030 860
	1	66 459	66 459
	9	65 737	591 633
	19	62 635	1 190 065
	5	58 513	292 565
	7	55 878	391 146
	7	53 626	375 382
	9	51 332	461 988

Gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907064977	3	136 045	408 135
	4	131 666	526 664
	3	130 804	392 412
	2	130 230	260 460
	2	129 584	259 168
	3	127 645	382 935
	14	126 927	1 776 978
	5	125 707	628 535
	2	123 912	247 824
	16	123 194	1 971 104
	16	122 548	1 960 768
	16	121 830	1 949 280
	3	121 399	364 197
	9	120 681	1 086 129
	42	118 599	4 981 158
	7	117 953	825 671
	5	117 379	586 895
	13	116 733	1 517 529
	60	113 502	6 810 120
	1	112 282	112 282
	9	111 061	999 549
	19	105 821	2 010 599
	5	98 857	494 285
	7	94 406	660 842
	7	90 601	634 207
	9	86 724	780 516
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070292	3	27 928	83 784
	4	27 029	108 116
	3	26 853	80 559
	2	26 735	53 470
	2	26 602	53 204
	3	26 204	78 612
	14	26 057	364 798
	5	25 806	129 030
	2	25 438	50 876
	16	25 290	404 640
	16	25 158	402 528
	16	25 010	400 160
	3	24 922	74 766
	9	24 775	222 975
	42	24 347	1 022 574
	7	24 214	169 498
	5	24 097	120 485
	13	23 964	311 532
	60	23 301	1 398 060
	1	23 050	23 050
	9	22 800	205 200
	19	21 724	412 756
	5	20 294	101 470

Gjeld

	7	19 380	135 660
	7	18 599	130 193
	9	17 803	160 227
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140589	3	1 178	3 534
	4	1 140	4 560
	3	1 132	3 396
	2	1 127	2 254
	2	1 122	2 244
	3	1 105	3 315
	14	1 099	15 386
	5	1 088	5 440
	2	1 073	2 146
	16	1 066	17 056
	16	1 061	16 976
	16	1 055	16 880
	3	1 051	3 153
	9	1 045	9 405
	42	1 027	43 134
	7	1 021	7 147
	5	1 016	5 080
	13	1 011	13 143
	60	983	58 980
	1	972	972
	9	961	8 649
	19	916	17 404
	5	856	4 280
	7	817	5 719
	7	784	5 488
	9	751	6 759

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Inkassosalær (mva)	-50	-50
Påløpte renter	165 838	177 636
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Avsetning	268 870	0
Utleggskonto	3 295	2 072
Sum	**438 004**	**179 708**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	5 152 347	4 210 484
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 243 739	600 404
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 716 844	-1 658 540
Opptak lån	0	4 400 000

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Årets endring disponible midler	-2 960 583	3 341 863
Disponible midler UB	2 191 743	5 152 347

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	288 627	234 093	0	0
Sum inntekter	288 627	234 093	0	0
Kostnader				
Lys, varme, energi	293 618	259 460	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	164 916	0	0
Sum kostnader	293 618	424 376	0	0
Resultat før finansielle poster	-4 991	-190 283	0	0
Finansielle poster				
Årsresultat	-4 991	-190 283	0	0

Resultat og balanse med noter for Helset Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helset Boligsameie

Styreleder	Jon Stærkebye (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Erik Lie Hassum (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Monica Folmo (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Marianne Holm (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Torger Fuglerudsveen (sign.)	06.05.2026

KPMG A S
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Helset Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helset Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: 15W9Q-62DGK-UYRWH-48CC7-UEM98-LF6R5

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 15W9Q-62DGK-UYRWH-48CC7-UEM98-LF6R5

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."

S
s
e ien mme bankid.n n _bankid
IP . . .
UT

QES

bankID

Pe e k e kke 1 W G UYRV U M R

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

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 opptil 2 varamedlem som velges i henhold til vedtekter på selskapets årsmøte, normalt i april/mai hvert år. Styrets medlemmer er for tiden:

Styret Helset Boligsameie 2026-2027				
	Styret	**Mobil**	**Email**	**Adresse**
Styreleder	Jon Stærkebye	900 61 061	jon@starkebye.com	Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 Oslo
Styremedlem	Torger Fuglerudsveen	988 79 985	fuglerudsveen@gmail.com	Helsethellinga 25
Styremedlem	Monica Folmo	995 81 531	monica.folmo@gmail.com	Helsethellinga 30
Styremedlem	Øystein Afdal	900 60 271	oystein.afdal@outlook.com	Skollerudveien 49
Styremedlem	Marianne Holm	920 35 937	Maho74@hotmail.no	Helsetveien 14
Varamedlem	Hjalmar Valen	901 94 622	hjalmarv@gmail.com	Helsethellinga 20
Varamedlem	Torleif Grendahl	412 73 773	Torleif.grendahl@gmail.com	Skollerudveien 59
Styremail	Styret		HelsetBoligsameie@boligstyret.com	
ABBL, Forvaltning	Kim-Andre Nikolaisen	930 65 271	k.n@abbl.no	Kinoveien 3, 1337 Sandvika
Vaktmester	Bjørn Hagsveen	995 62 562	post@lvaa.no	
Rørlegger 24/7	BVR AS	67 80 04 92	post@bvr.no	

Forretningsfører:
ABBL er sameiets forretningsfører, vår hovedkontakt er Kim-Andre Nikolaisen telefon 930 65 271 og e-post: k.n@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.

Informasjon:
Styret informerer via ABBLs portal ; https://abbl.bbl.no/minside. Vi oppfordrer alle til å benytte denne kanalen. For å registrere seg som bruker på portalen, se vedlegg.

Styrets e-postadresse er: HelsetBoligsameie@boligstyret.com

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

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 anliggende mellom bestiller og vaktmester.
Vaktmester kan kontaktes på: Post@lvaa.no

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 skostativ eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner og rullator som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet dersom det ikke er til hinder for adkomsten eller blokkere rømningsveier ved for eksempel ved brann.

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

Nøkler:
Vi har systemnøkler for alle felles dører.
Bestilling av nøkkelbrikke til fellesdører (inngangsdører/kjellerdører/garasje) skal bestilles ved å fylle ut skjema på ABBL's hjemmeside;
https://www.abbl.no/bestille-nokler/

Kostnad 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 Nett som inkluderer en internettpakke med hastighet 1000 mbps, opp og ned.

Valg av TV pakker er frivillig og kan eventuelt bestilles via OBOS Nett eller annen tilbyder.

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

Renhold:

Trappevask utføres av firmaet RENHOLD OG VAKTMESTERSERVICE AS 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:
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 søppelbu utenfor Skollerudveien 47.
- Glass- og metallbeholdere ved Helsethellinga 38 og en Skollerudveien 53

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

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

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.

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 og utrykningskjøretøy.

Retningslinjer for bygningsmessige endringer er vedlagt.

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 minst 30% rabatt.

Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

Rørlegger:
Boligsameiet benytter BVR 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 5 garasjeplan på sameiet. Helsetveien 8 og 10, Skollerudveien øvre og nedre plan og i Helsethellinga også med to plan.

I tillegge er det parkeringsplasser for besøkende i Helsetveien, Skollerudveien nedre plan og i Helsethellinga. Disse er merket.

Det er mulig å bruke appen PalGate for å åpne garasjeporten fra sin smarttelefon. Send mail til HelsetBoligsameie@boligstyret.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.

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 50 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene skal primært benyttes for gjester.

Skilter:

Skilt på ringetablå ute og postkasse: Dette bestilles via styret, send mail til HelsetBoligsameie@boligstyret.com.

Vennligst oppgi navn som ønskes på begge skilter.

Dugnad: Selskapet avholder 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, november 2025

Med vennlig hilsen, Styret

Vedlegg: Registrering på ABBLs Portal og aksept for elektronisk kommunikasjon fra ABBL og styret, Vedtekter, Husordensregler, Branninstruks og retningslinjer for oppussing/endringer av leiligheter.

Vedlegg 1: Registrering på ABBLs Kommunikasjonsplattform

For å tilby mest mulig effektiv kommunikasjon benytter vi oss av ABBL sin portal.

Husk å registrere riktig kontaktdetaljer, mobil og og e-post adresse.

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.

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.

Logges inn med
- mobil og SMS kode
- Epost
- VIPPS



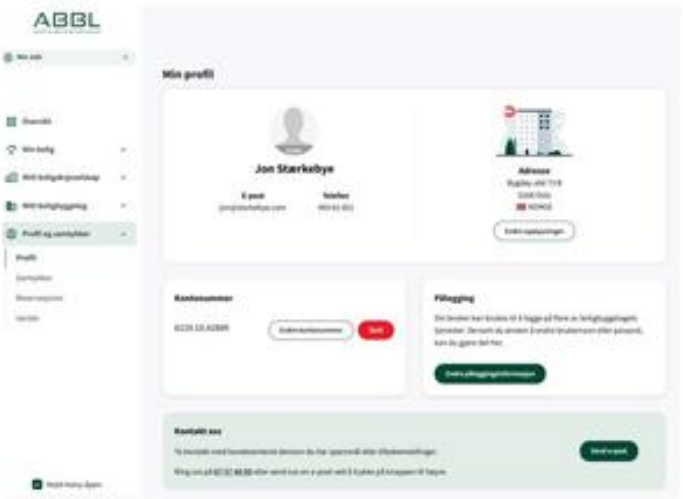
ABBL Pålogging
https://abbl.bbl.no/portal

- MIN side
  - Min Bolig/ Oversikt




ABBL
Min side
Oversikt
Min bolig
Oversikt
Felleskostnader
Utleie
Forsikring
Mitt eierseksjonssameie
ABBL
Profil og samtykker
Felleskostnader
2024
2025

Profil


ABBL
Min profil
Jon Stærkebye

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, 14.mai 2025.
Sist endret på årsmøtet 21.mai 2026.

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.

Oppslag: Det er montert en oppslagstavle i hver oppgang som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Beboere kan også benytte disse tavlene. Oppslag av kommersiell karakter vil ikke bli godkjent.

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. Oppbevaring av avfall, flytteesker, hvitevarer, større gjenstander eller annet skjemmende eller brannfarlig materiell på balkonger tillates ikke.

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.

2.7 Styret monterer navneskilt på ringeklokketablået og bestiller skilt til postkasser.
Sameieren må selve bestille navneskilt til inngangsdøren som skal være av god kvalitet.

2.8 Ved utskifting/etablering av markiser anbefales fargen på selve duken i en nøytral gråfarge med kode 407/151, eller tilsvarende.

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:

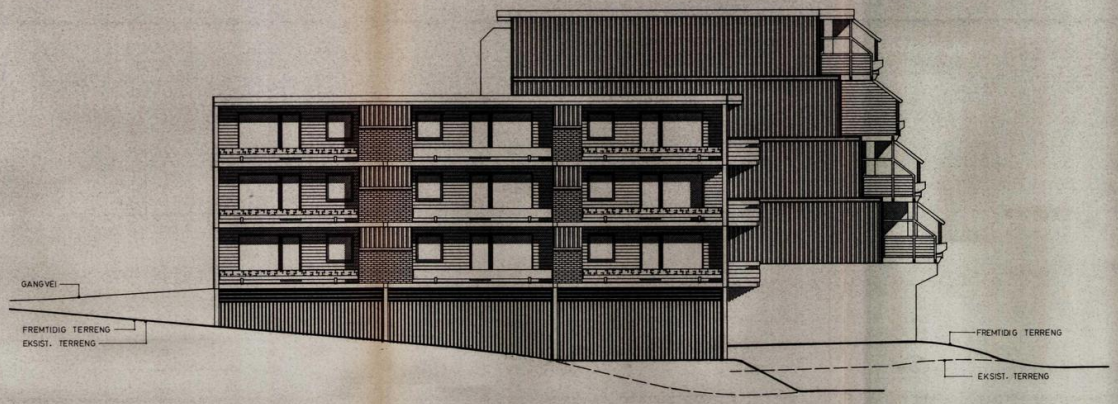
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere, ergo seksjonseier forplikter seg til å forhindre at katter går til naboens terrasse etc.
- Ved lufting skal dyret føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyret må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffer eller på annen måte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

5. KLAGER

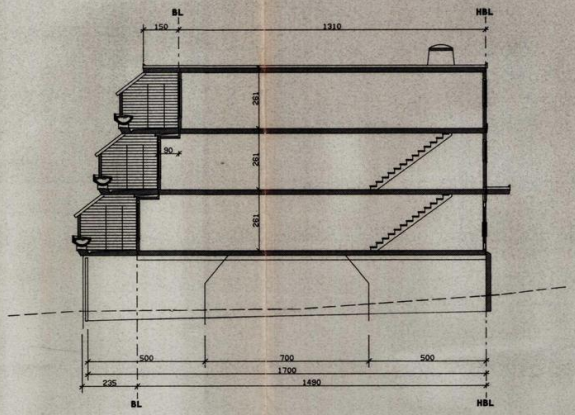
Klager i forbindelse med brudd på husordensregler sendes styret skriftlig.

6. ENDRING AV REGLENE

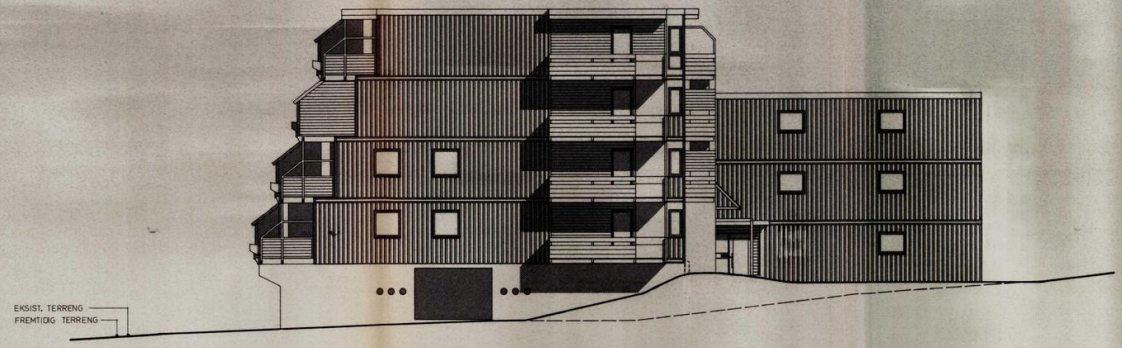
Årsmøte kan vedta endring av husordensreglene. Endringer av husordensregler krever simpelt flertall. Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.



FASADE MOT NORD-VEST



SNITT 3-SPENNER



FASADE MOT SYD-ØST

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 28 JUNI 84
ARK. NR. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løp. nr. 155 - 84
Bilag nr. 8
Mottatt 7 FEB 1984

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HELSET

FELT	G.NR/B.NR	KOMMUNE
HB1	116/1	BÆRUM

TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT

HUSNR.	HUSTYPE
BLOKK 12	2/3-SP.

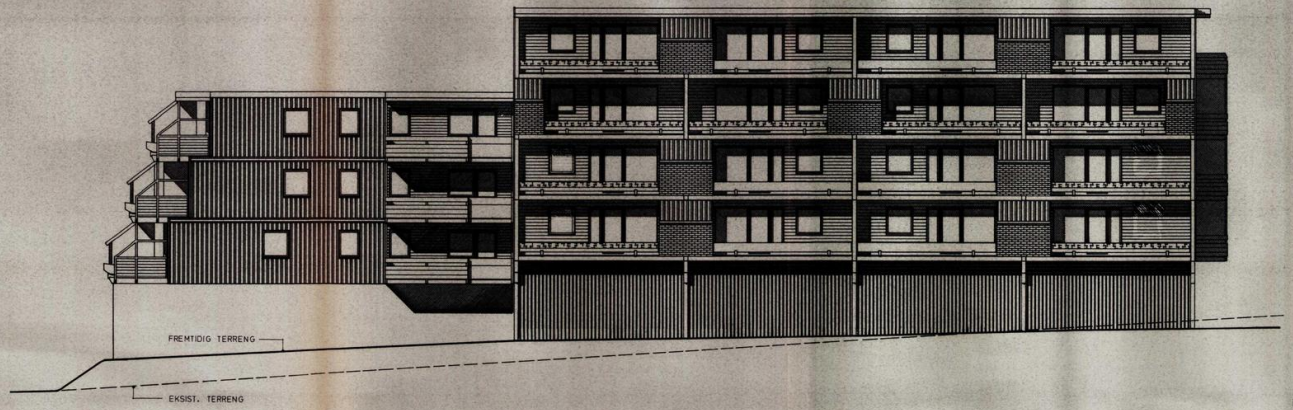
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	25/1-84	A.T.	

AGQF2 TEGN.NR. 1626 A .12 .7 .

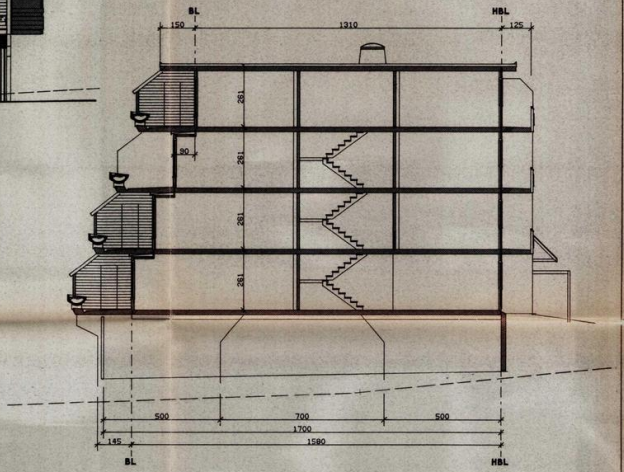
PROSJEKT NR.GRUPPE HUSNR. NR. REV

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV.AV	KONTR.

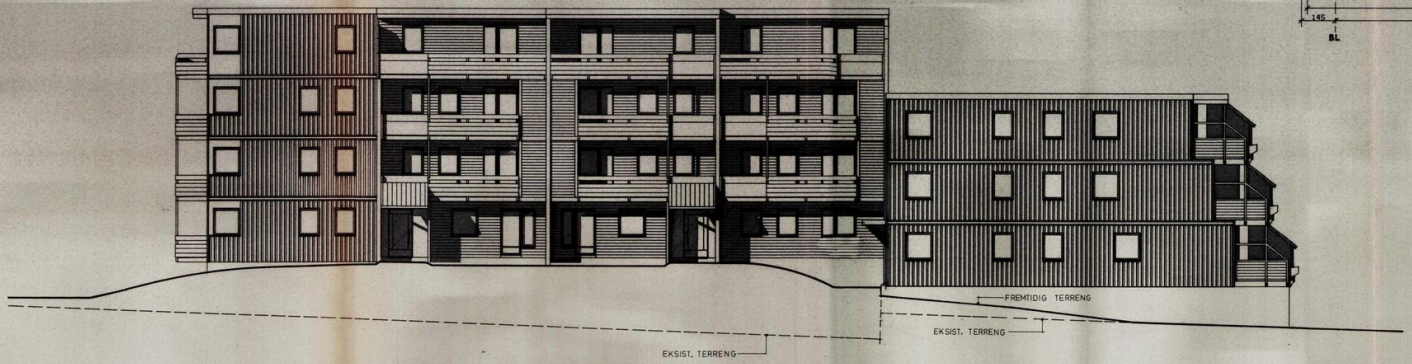
Sentrum trykkeri. 12-83. 1000.



FASADE MOT SYD-VEST



SNITT 2-SPENNER



FASADE MOT NORD-ØST

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 28 feb 84
ARK. NR. 531

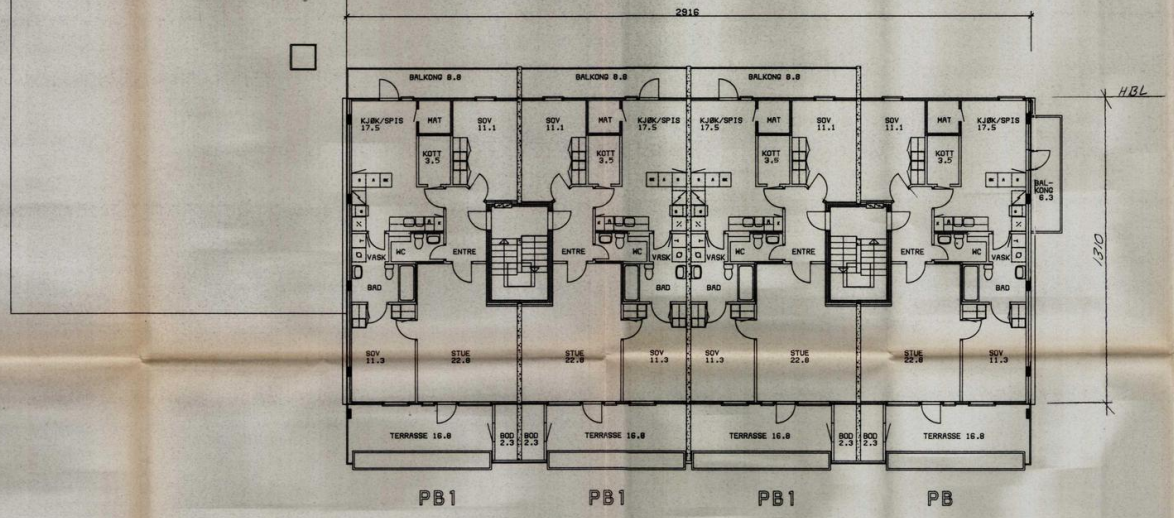
BÆRUM
Løp. 159-84
Gnr. 8
Bnr.
7 FEB 1984

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HELSET			
FELT: HB1	G.NR/B.NR: 116/1	KOMMUNE: BÆRUM	
TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT			
HUSNR.: BLOKK 12	HUSTYPE: 2/3-SP.		
MÅL: 1:100	DATO: 25/1-84	TEGNET AV: A.T.	KONTROLL
AGGFI TEGN.NR.: 1626 .A .12 .6 .	PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV		

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

Sentrum trykkeri. 12-83. 1000.



BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 25 JAN 84
ARK.NR. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. 159 - 84
Dato 7 FEB 1984

SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTROL:
NAVN: AGQ 4A

PROSJEKT: HELSET

FELT: HB1 | G.NR/B.NR: 116/1 | KOMMUNE: BÆRUM

TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE

HUSNR.: BLOKK 12 | HUSTYPE: 2-SP/3-SP

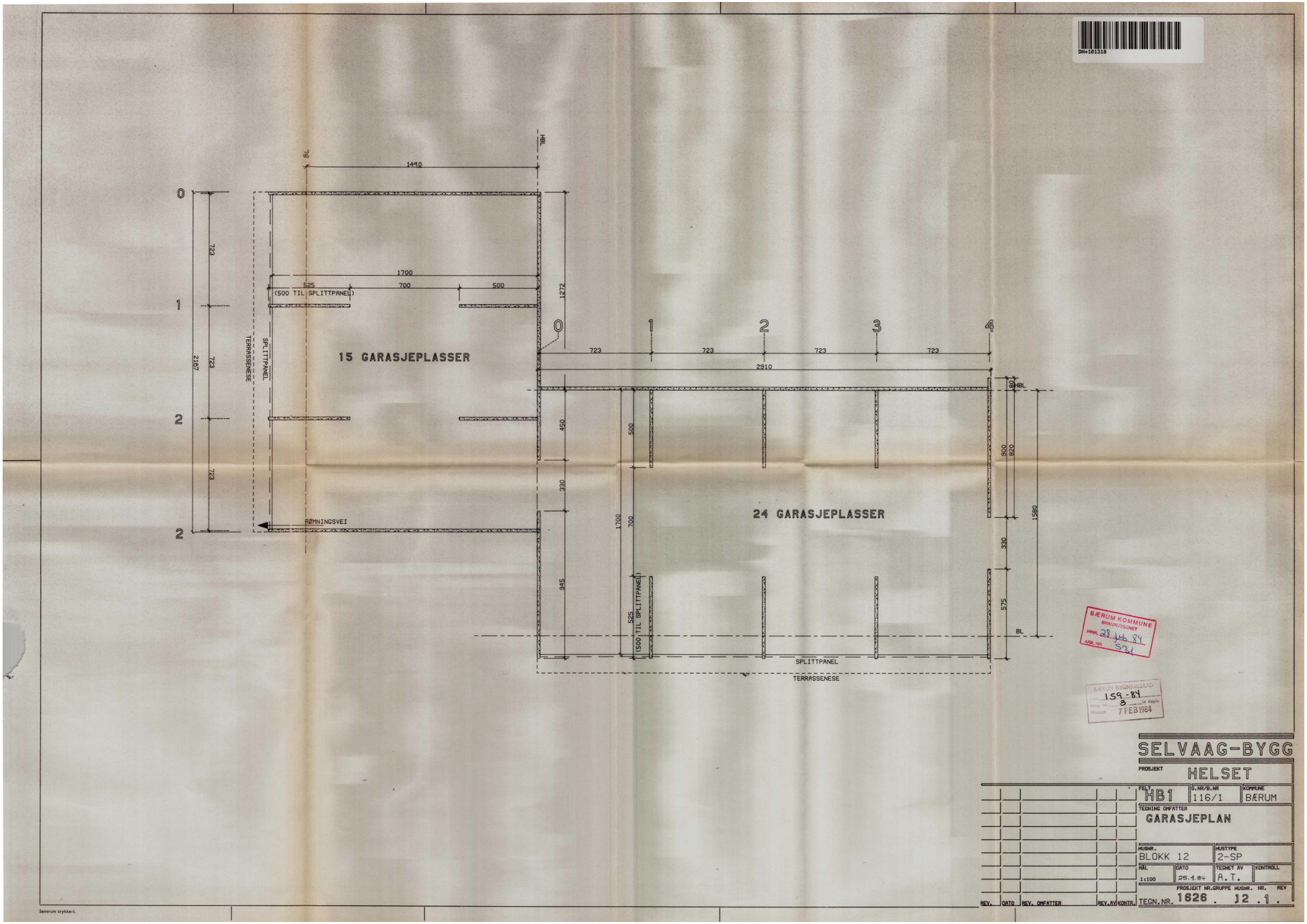
MÅL: 1:100 | DATO: 25.1.84 | TEGNET AV: A.T. | KONTROLL:

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV

TEGN. NR. 1626 A 12 .5.

REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR.

Sentrum trykkeri. 12-83. 1000.



BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 28 feb 84
ARK. NR. 531

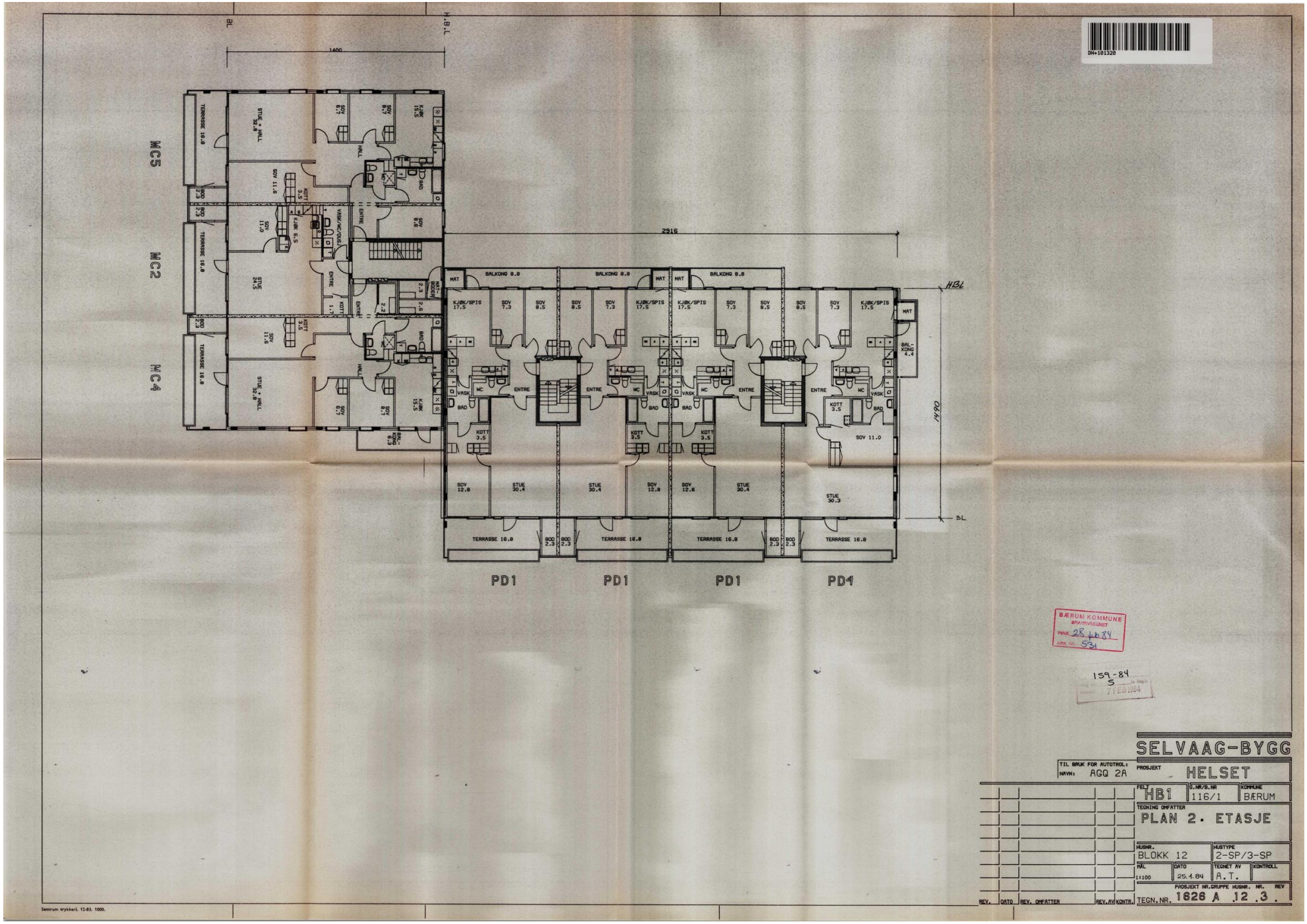
BÆRUM BYGNINGSKONTOR
159-84
3 stk dupl
7 FEB 1984

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT	HELSET		
FELT HB1	C.NR/B.NR 116/1	KOMMUNE BÆRUM	
TEGNING OMFATTER	GARASJEPLAN		
HUSNR. BLOKK 12	HUSTYPE 2-SP		
MÅL 1:100	DATO 25.1.84	TEGNET AV A.T.	KONTROLL
PROSJEKT NR.GRUPPE HUSNR. NR. REV			
TEGN.NR. 1626 . 12 . 1 .			

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV.AV	KONTR.

Seetrum trykkeri.



SELVAAG-BYGG

TIL BRUK FOR AUTOTROL: NAVN: AGQ 2A	PROSJEKT: HELSET		
FELT: HB1	C.NR/B.NR: 116/1	KOMMUNE: BÆRUM	
TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE			
HUSNR.: BLOKK 12	HUSTYPE: 2-SP/3-SP		
MÅL: 1:100	DATO: 25.4.84	TEGNET AV: A.T.	KONTROLL:
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV			
TEGN. NR. 1626 A .12 .3 .			

REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR.

Sentrum trykkeri. 12-83. 1000.

2611070008BKO8649S6

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

0281 OSLO 2

Kaare Berntzen
Holmenveien 19

OSLO 3

Jnr.
159-84 TO/am
bilag 17

Dato
25.4.1985

BLOKK PÅ GNR. 116 BNR. BLOKK 12
BYGGEPLASSADRESSE: HELSETVEIEN 4
EIER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 22.2.85 fra Selvaag-Bygg med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 23.4.85 hadde vi ikke noe vesentlig å bemerke til de bygningstekniske utførelsene.

Vedrørende branntekniske bemerkninger vises til vårt brev av 19.4.85.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før utomhusanleggene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveen
e.f.

Torstein Olsen

Kjenpart til:

Eiendomssjefens kontor, her

26110700088KO864950

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 47 40 50

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

0281 OSLO 2

Kaare Berntzen
Postboks 100, Vinderen

0319 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 148- 160-84

Adresse FELT HB 1 og HB 2

Gnr: 116 Bnr: 1 Tomt nr: 1

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.10.87

Arbeidets art: 13 BLOKKER

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: Kaare Berntzen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 22.10.1987
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

261107000BBK0864946

Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensvn. 230

0277 OSLO 2

Kaare Berntzen
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Jnr.
159-84 TO/ÅH
bilag 17 og 18

Dato
19.4.1985

BLOKK PÅ GNR. 116 BNR. 1 BLOKK 12
BYGGEPLASSADRESSE: HELSETVN. 4
EIER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 22.2.85 fra Selvaag-Bygg med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 16.4.85 var det følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Kopi av brannvesenets bemerkninger av 17.4.85 vedlegges.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 10.6.85 og melding herom sendes bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

/

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	116	**Bnr**	42	**Fnr**	0	**Snr**	253
Adresse	Helsetveien 6 , 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**					
1984/159	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/2855	Helsetveien 8 - utskifting av soil for bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/62296	Helsetveien 8 - utskifting av soil for bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2016/40015	Helsetveien 4 - 6 - 8 - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/16647	Helsetveien 4 - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Anne Irene Iversen
Helsetveien 4
1353 BÆRUMS VERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/16647 - 22/215861/JKN	16.11.2022

Adresse - Tiltak:	Helsetveien 4 - trappeheis
Gnr/Bnr:	116/42
Tiltakshaver:	Anne Irene Iversen
Ansvarlig søker:	Stannah AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID22/214475, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Stiftelsen Norsk Heiskontroll Sognsveien 75F 0855 OSLO

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Vbm Byggfornyelse As
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/40015 - 17/259852/AROSEN	12.12.2017

Adresse - Tiltak:	Helsetveien 4 - 6 - 8 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	116/42
Tiltakshaver:	Helset Boligsameie
Ansvarlig søker:	Vbm Byggfornyelse As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 10
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 19

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 19
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 19

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

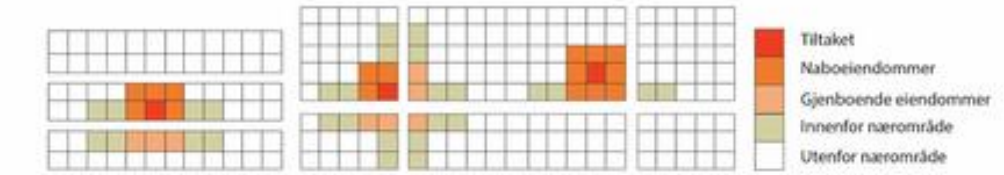
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

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

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

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

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

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

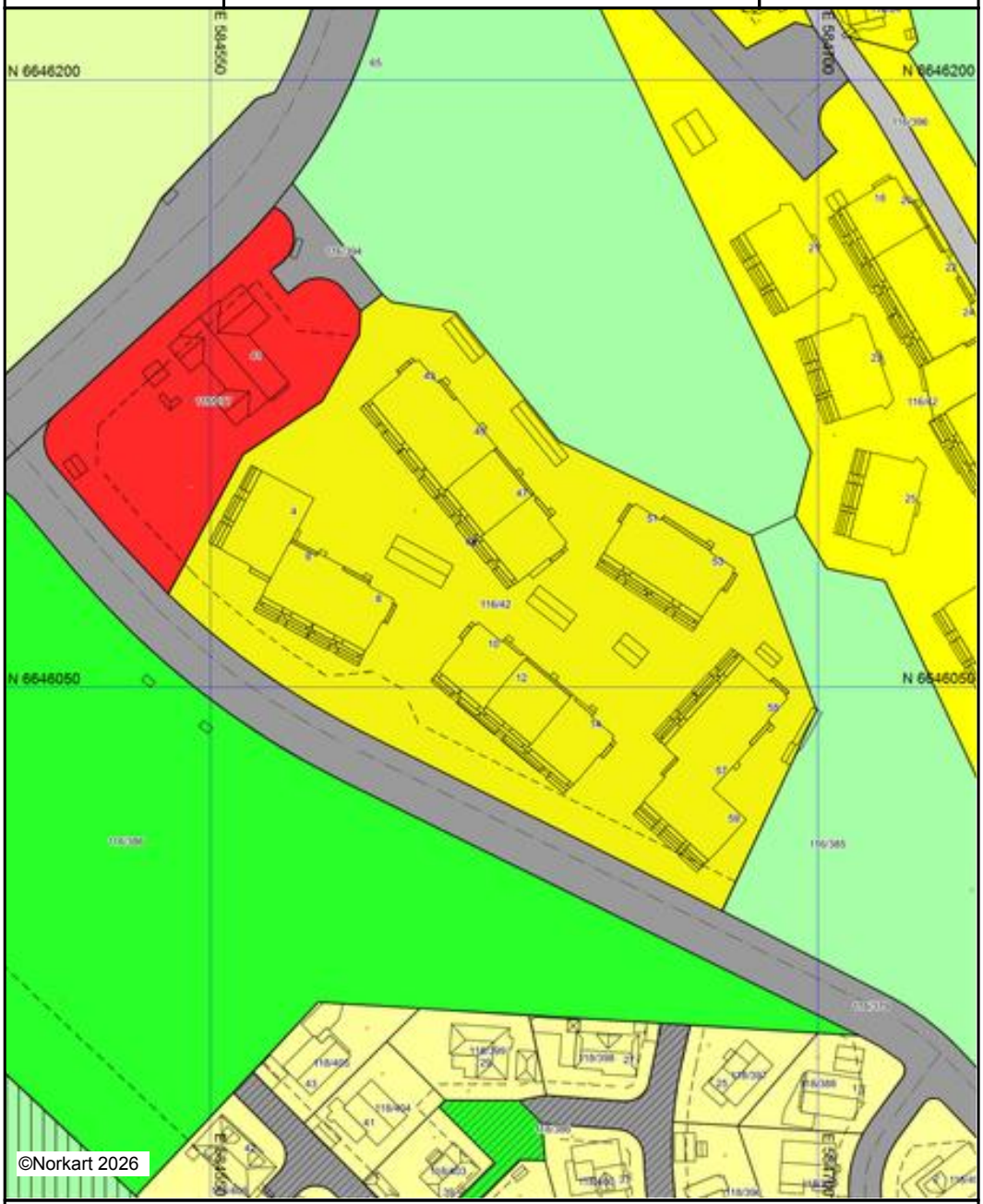
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/42/0/253
Adresse: Helsetveien 6
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1500

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

Plannummer 1979031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 08.11.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSET

§ 1
OMFANG
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert for følgende formål:
- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

§ 2
BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE
Områdene HB-1 til HB-2 skal bebygges med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3
BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE
Områdene HR-1 til HR-7 skal bebygges med gruppebebyggelse, jfr. byggeforskriftenes kap. 26.11, med tilhørende anlegg. Maks u-grad endret til 0.40 for felt HR-6 i bygn.R.7-3-85.

§ 4
BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
Områdene HE-1 til HE-5 skal bebygges med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse med tilhørende anlegg. Den enkelte tomts bebyggede areal, inklusive garasje, skal ikke overstige 20 % av dens netto areal.

§ 5
BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING
Området HS-1 tillates bebygget med bensinstasjon. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det særskilt redegjøres for utvendig belysning, reklameskilt o.l. Bygningsrådet kan forby belysning som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

§ 6
BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL
På områdene HO1, HO2, HO3 og HO4 skal oppføres bebyggelse for barneinstitusjon, idretts-, ungdoms- eller skoleformål eller annen offentlig service med tilhørende anlegg, herunder parkering.

§ 7
LANDBRUKSOMRÅDER
Områdene L-1 og L-2 er regulert til landbruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 8
TRAFIKKOMRÅDER
I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang- og sykkelveier, bussholdeplass samt eventuelle fartsdempende tiltak.

§ 9
FRIOMRÅDER
Områdene F-1 til F-7 er regulert til friområder. I områdene F-5 tillates anlagt idrettsplass med tilhørende anlegg, herunder klubbhus og parkering.

§ 10
SPESIALOMRÅDER
Områdene S-1 til S-3 er regulert til spesialområder for bevaring og vern av Ankerveien med omgivelser. Bebyggelsen i områdene S-3, 4 og 5 er bevaringsverdig og kan istandsettes under forutsetningen av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før det gis byggetillatelse og/eller igangsettes anlegg i spesialområdene skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Nye bygninger skal gis en utforming og med materialvalg som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 11
VEIER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.
Største stigning skal som regel ikke være brattere enn 83 1/3 promille, unntaksvis kan aksepteres 100 promille for kjøreveier og 125 promille for gang- og sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Før veibygging igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengtilpassing og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger.
Atkomst til deler av feltene HE-1, 2 og 5 kan tillates fra off. gangvei.
Langs vei 2 og ny omlagt Lommedalsvei er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.
På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 12
BEBYGGELSENS UTFORMING
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen gis god form og godt materialbruk, og at bygning i samme byggefelt gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 13
BEBYGGELSENS HØYDE
I områder for blokkbebyggelse (felt HB-1 og HB-2) kan bebyggelsen føres opp i inntil 5 etasjer. Garasjekjeller kan tillates. I områder for gruppebebyggelse (felt HR-2 til HR-7) kan bebyggelsen føres opp i inntil 3 etasjer. Garasjekjeller kan tillates.

§ 14
BEBYGGELSENS PLASSERING
Bygningsrådet kan med samtykke fra vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen. Garasjer for blokkbebyggelsen skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje.

§15
BEBYGGELSESPLAN, TOMTEINNDELING
Før utbygging av et område kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det for vedkommende eiendom foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Den skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform.
- Atkomst, parkeringsplasser og garasjer.
- Interne gangveier og lekeplasser.
- Tomteinndeling.

§ 16
STØYSKJERMING
Før opparbeidelse av boligområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjerming m.v., samt utforming av disse.

§ 17
UBEBYGGET AREAL I BYGGEOMRÅDENE
Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljplan for den ubebyggede del av tomten. Denne skal vise:
- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Parkeringsplasser.
- Interne gangveier, stier og evt. trapper.
- Lekeplasser.
- Områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Forstøtningsmurer og forhager.
- Transformatorer, søppelboder, telefonkiosker, m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebyggede områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 18
PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. For hybelleiligheter er kravet 1 biloppstillingsplass. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Snuplass på egen grunn i områder for åpen villamessig bebyggelse i felt HE 1+2 kreves ikke.

§ 19

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 20
UNNTAK
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 116, Bruksnr 42, Seksjonsnr 253	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Helsetveien 6, gatenr 2350	**Grunnkrets:**	2112	Bærums verk 12
(fra bruksenhet)	1353 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.09.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	87/25 487
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	26 661,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/116/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/116/42/0/1	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/2	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/3	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/4	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/5	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/6	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/7	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/8	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/9	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/10	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/11	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/12	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/13	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/14	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/15	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/16	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/17	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/18	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/19	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/20	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/21	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/22	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/23	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/24	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/25	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/26	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/27	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/28	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/29	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/30	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/31	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/32	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/33	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/34	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/35	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/36	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/37	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/38	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/39	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/40	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/41	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/42	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/43	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/44	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/45	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/46	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/47	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/48	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/49	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/50	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/51	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/52	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/53	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/54	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/55	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/56	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/57	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/58	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/59	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/60	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/61	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/62	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/63	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/64	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/65	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/66	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/67	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/68	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/69	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/70	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/71	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/72	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/73	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/74	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/75	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/76	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/77	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/78	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/79	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/80	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/81	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/82	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/83	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/84	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/85	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/86	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/87	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/88	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/89	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/90	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/91	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/92	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/93	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/94	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/95	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/96	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/97	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/98	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/99	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/100	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/101	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/102	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/103	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/104	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/105	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/106	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/107	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/108	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/109	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/110	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/111	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/112	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/113	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/114	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/115	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/116	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/117	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/118	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/119	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/120	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/121	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/122	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/123	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/124	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/125	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/126	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/127	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/128	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/129	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/130	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/131	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/132	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/133	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/134	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/135	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/136	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/137	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/138	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/139	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/140	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/141	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/142	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/143	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/144	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/145	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/146	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/147	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/148	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/149	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/150	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/151	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/152	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/153	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/154	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/155	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/156	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/157	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/158	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/159	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/160	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/161	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/162	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/163	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/164	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/165	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/166	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/167	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/168	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/169	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/170	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/171	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/172	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/173	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/174	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/175	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/176	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/177	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/178	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/179	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/180	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/181	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/182	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/183	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/184	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/185	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/186	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/187	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/188	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/189	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/190	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/191	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/192	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/193	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/194	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/195	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/196	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/197	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/198	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/199	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/200	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/201	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/202	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/203	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/204	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/205	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/206	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/207	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/208	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/209	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/210	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/211	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/212	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/213	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/214	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/215	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/216	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/217	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/218	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/219	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/220	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/221	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/222	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/223	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/224	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/225	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/226	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/227	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/228	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/229	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/230	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/231	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/232	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/233	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/234	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/235	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/236	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/237	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/238	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/239	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/240	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/241	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/242	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/243	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/244	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/245	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/246	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/247	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/248	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/249	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/250	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/251	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/252	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/253	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/254	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/255	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/256	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/257	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/258	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/259	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/260	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/261	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/262	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/263	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/264	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/265	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/266	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/267	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/268	0,0

			Mottaker	3201/116/42/0/269	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/270	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/271	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/272	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/273	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/274	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/275	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/276	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/277	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/278	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/279	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/280	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/281	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/282	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/116/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/116/42/0/1	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/2	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/3	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/4	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/5	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/6	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/7	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/8	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/9	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/10	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/11	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/12	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/13	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/14	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/15	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/16	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/17	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/18	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/19	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/20	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/21	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/22	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/23	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/24	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/25	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/26	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/27	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/28	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/29	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/30	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/31	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/32	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/33	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/34	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/35	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/36	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/37	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/38	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/39	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/40	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/41	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/42	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/43	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/44	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/45	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/46	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/47	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/48	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/49	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/50	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/51	0,0
			Mottaker	3201/116/42/0/52	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/53	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/54	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/55	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/56	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/57	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/58	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/59	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/60	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/61	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/62	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/63	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/64	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/65	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/66	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/67	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/68	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/69	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/70	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/71	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/72	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/73	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/74	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/75	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/76	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/77	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/78	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/79	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/80	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/81	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/82	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/83	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/84	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/85	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/86	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/87	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/88	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/89	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/90	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/91	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/92	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/93	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/94	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/95	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/96	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/97	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/98	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/99	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/100	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/101	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/102	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/103	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/104	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/105	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/106	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/107	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/108	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/109	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/110	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/111	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/112	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/113	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/114	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/115	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/116	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/117	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/118	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/119	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/120	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/121	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/122	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/123	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/124	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/125	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/126	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/127	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/128	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/129	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/130	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/131	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/132	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/133	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/134	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/135	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/136	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/137	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/138	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/139	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/140	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/141	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/142	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/143	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/144	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/145	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/146	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/147	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/148	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/149	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/150	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/151	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/152	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/153	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/154	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/155	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/156	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/157	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/158	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/159	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/160	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/161	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/162	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/163	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/164	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/165	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/166	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/167	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/168	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/169	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/170	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/171	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/172	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/173	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/174	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/175	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/176	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/177	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/178	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/179	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/180	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/181	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/182	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/183	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/184	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/185	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/186	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/187	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/188	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/189	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/190	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/191	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/192	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/193	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/194	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/195	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/196	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/197	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/198	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/199	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/200	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/201	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/202	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/203	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/204	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/205	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/206	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/207	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/208	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/209	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/210	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/211	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/212	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/213	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/214	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/215	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/216	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/217	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/218	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/219	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/220	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/221	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/222	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/223	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/224	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/225	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/226	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/227	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/228	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/229	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/230	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/231	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/232	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/233	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/234	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/235	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/236	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/237	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/238	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/239	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/240	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/241	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/242	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/243	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/244	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/245	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/246	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/247	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/248	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/249	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/250	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/251	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/252	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/253	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/254	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/255	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/256	0,0

Mottaker	3201/116/42/0/257	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/258	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/259	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/260	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/261	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/262	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/263	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/264	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/265	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/266	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/267	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/268	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/269	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/270	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/271	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/272	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/273	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/274	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/275	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/276	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/277	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/278	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/279	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/280	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/281	0,0
Mottaker	3201/116/42/0/282	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Helsetveien 6	H0402	Bolig	87,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 141,0	Igangset.till.:	16.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 141,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.04.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	25
Bygningsnr:	6652662			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			756,0		756,0				
H01	7		695,0		695,0				
H02	7		680,0		680,0				
H03	7		662,0		662,0				
H04	4		348,0		348,0				

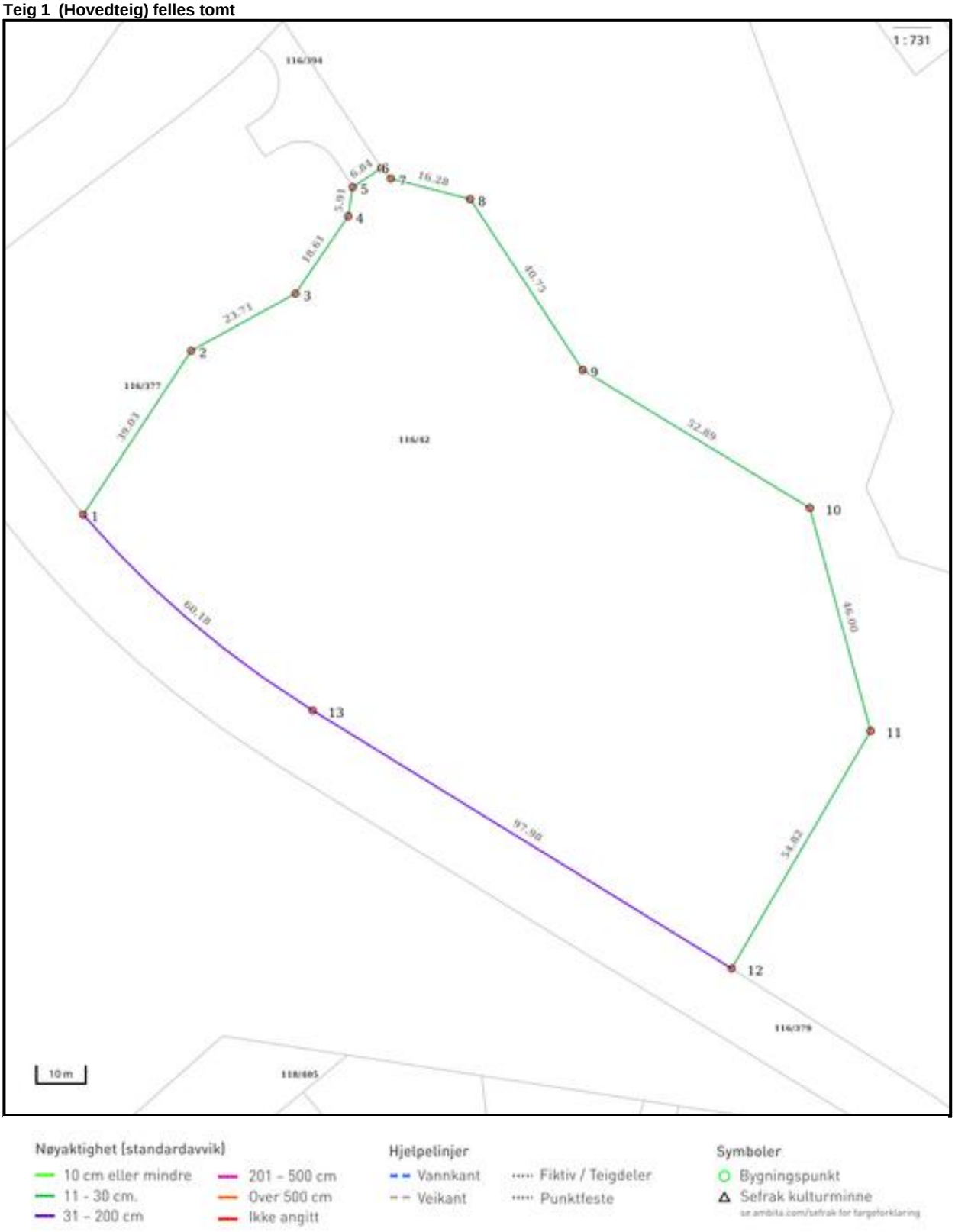
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

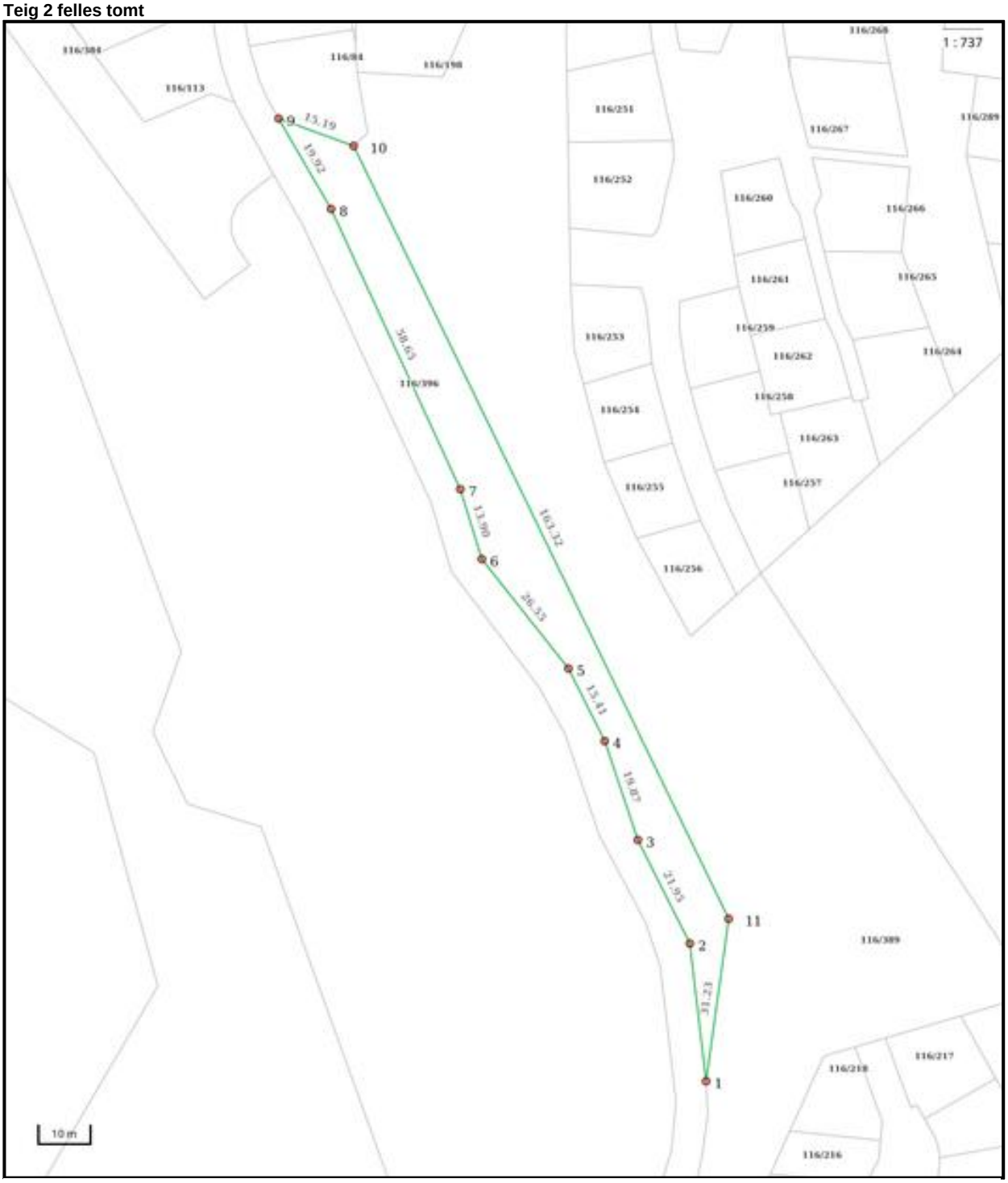
Areal: 12 954,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 073,08	584 539,64	39,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 107,49	584 558,07	23,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 120,77	584 577,71	18,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 137,01	584 586,79	5,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 142,91	584 587,16	6,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 147,16	584 592,52	2,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 145,21	584 594,57	16,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 142,63	584 610,64	40,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 110,79	584 636,07	52,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 087,52	584 683,57	46,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 044,44	584 699,70	54,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 994,85	584 676,33	97,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 038,48	584 588,60	60,18m	Terrengmålt	36	195,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

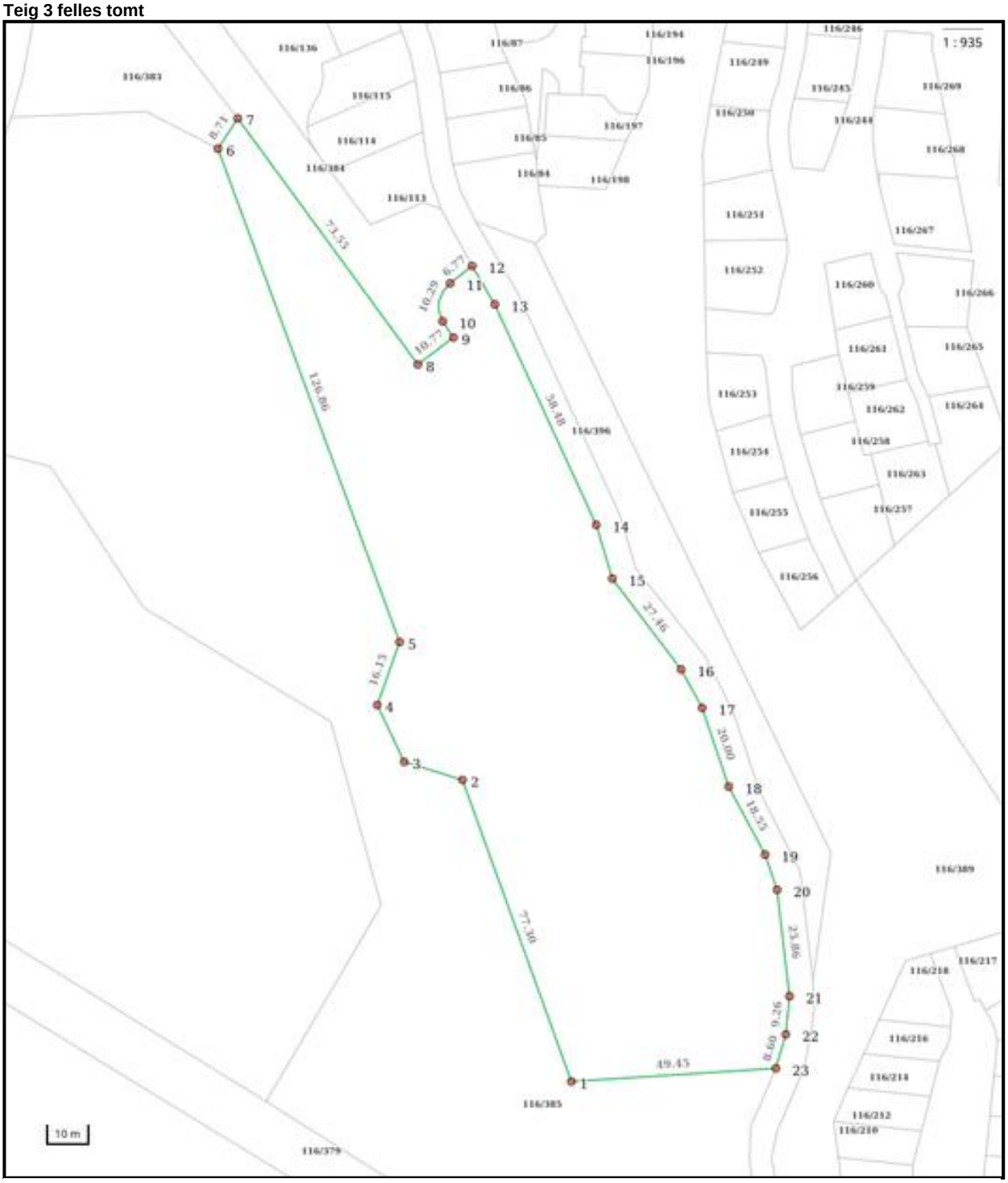
Areal: 1 652,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 035,81	584 805,17	26,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 061,69	584 799,71	21,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 080,32	584 788,11	19,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 098,53	584 780,16	15,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 111,60	584 771,99	26,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 130,81	584 753,67	13,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 143,68	584 748,41	58,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 194,51	584 719,15	19,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 210,73	584 707,59	15,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 206,81	584 722,27	163,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 067,00	584 806,69	31,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 12 055,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 006,32	584 749,28	77,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 076,34	584 716,53	14,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 079,43	584 702,12	15,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 092,50	584 694,36	16,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 108,14	584 698,37	126,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 222,71	584 643,90	8,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 230,37	584 648,05	73,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 175,21	584 696,70	10,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 182,46	584 704,67	4,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 186,06	584 701,72	10,29m	Terrengmålt	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 195,40	584 702,69	6,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 200,03	584 707,63	10,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 191,26	584 713,87	58,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 646 140,62	584 743,12	13,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 646 127,95	584 748,15	27,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 646 107,68	584 766,67	10,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 646 098,91	584 772,60	20,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 646 080,62	584 780,70	18,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 646 065,09	584 790,85	8,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 646 056,89	584 794,52	25,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 646 031,58	584 799,82	9,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 646 022,32	584 799,84	8,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 646 013,89	584 798,15	49,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

DAGBOKFØRT
28.SEP84 26729
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i
eierseksjoner

1. Eiendommen gnr. 116 bnr. 42 og bnr. 43 i Bærum Kommune.

2. Eier og hjemmelsinnehaver Løvenskiold-Vækerø A/S
Drammensveien 230 0281 Oslo 2.

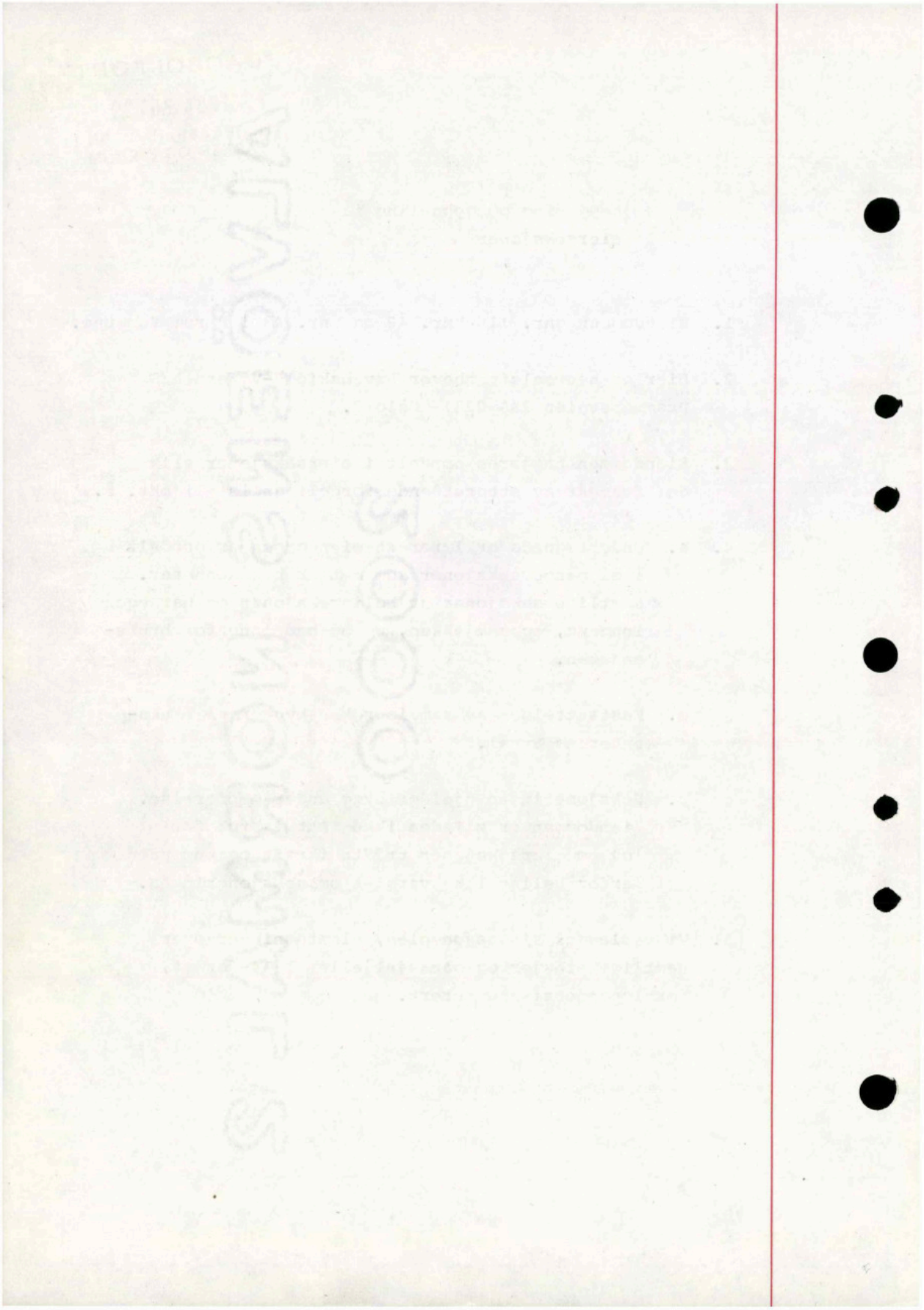
3. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste i pkt. 7.

4. a. Undertegnede erklærer at eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Samtlige seksjoner er boligseksjoner og har egen inngang, eget kjøkken, wc og bad innenfor bruksenheten.

b. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

c. Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før lov om eierseksjoner trådte ikraft og kommunen derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

5. Vi vedlegger situasjonsplan, plantegninger over samtlige etasjer og garasjekjeller i A4-format, fortløpende sidenummerert.



7. Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Brøk m/ nevner 25487	Seksj. nr.	Brøk med nevner 25487	Seksj. nr.	Brøk m/ nevner 25487	Seksj. nr	Brøk m/ nevner 25487
1	83	36	87	71	100	106	108
2	75	37	75	72	92	107	57
3	100	38	75	73	94	108	115
4	92	39	101	74	95	109	114
5	94	40	92	75	87	110	64
6	95	41	95	76	87	111	122
7	87	42	95	77	87	112	95
8	87	43	87	78	87	113	45
9	75	44	87	79	75	114	102
10	75	45	87	80	75	115	93
11	101	46	87	81	101	116	45
12	92	47	75	82	92	117	102
13	95	48	75	83	95	118	102
14	95	49	103	84	95	119	51
15	87	50	103	85	87	120	102
16	87	51	95	86	87	121	108
17	87	52	85	87	87	122	57
18	87	53	87	88	87	123	115
19	75	54	87	89	75	124	114
20	83	55	87	90	83	125	64
21	92	56	87	91	92	126	122
22	100	57	87	92	100	127	95
23	95	58	87	93	95	128	45
24	94	59	75	94	94	129	102
25	87	60	83	95	87	130	93
26	87	61	92	96	87	131	45
27	87	62	100	97	95	132	102
28	87	63	95	98	45	133	102
29	83	64	94	99	102	134	51
30	75	65	87	100	93	135	102
31	100	66	87	101	45	136	108
32	92	67	87	102	102	137	57
33	94	68	87	103	102	138	115
34	95	69	83	104	51	139	114
35	87	70	75	105	102	140	64
141	122	176	95	211	95	246	99
142	93	177	95	212	87	247	106
143	45	178	87	213	87	248	98
144	102	179	87	214	87	249	101

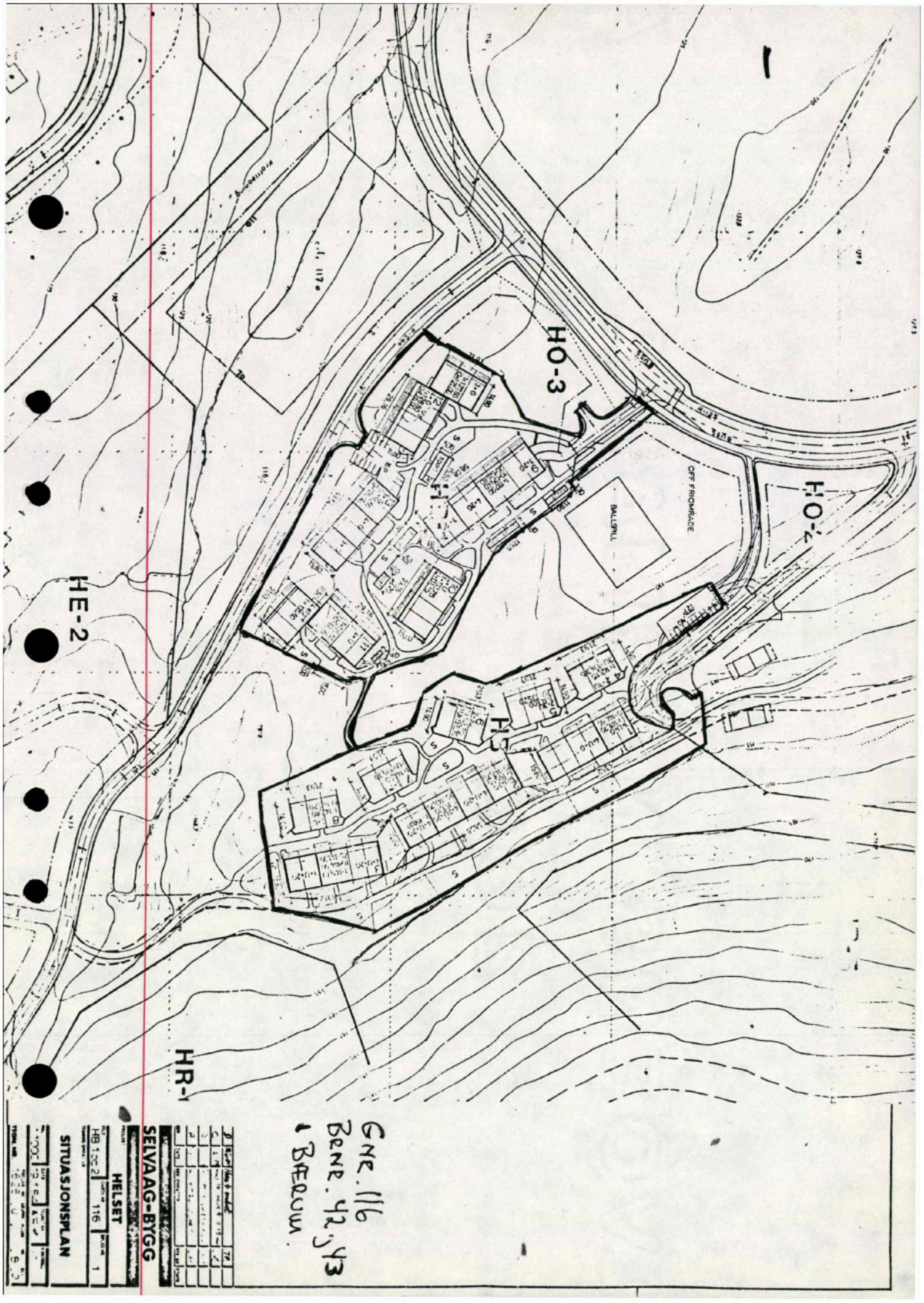
7. Fordelingsliste:

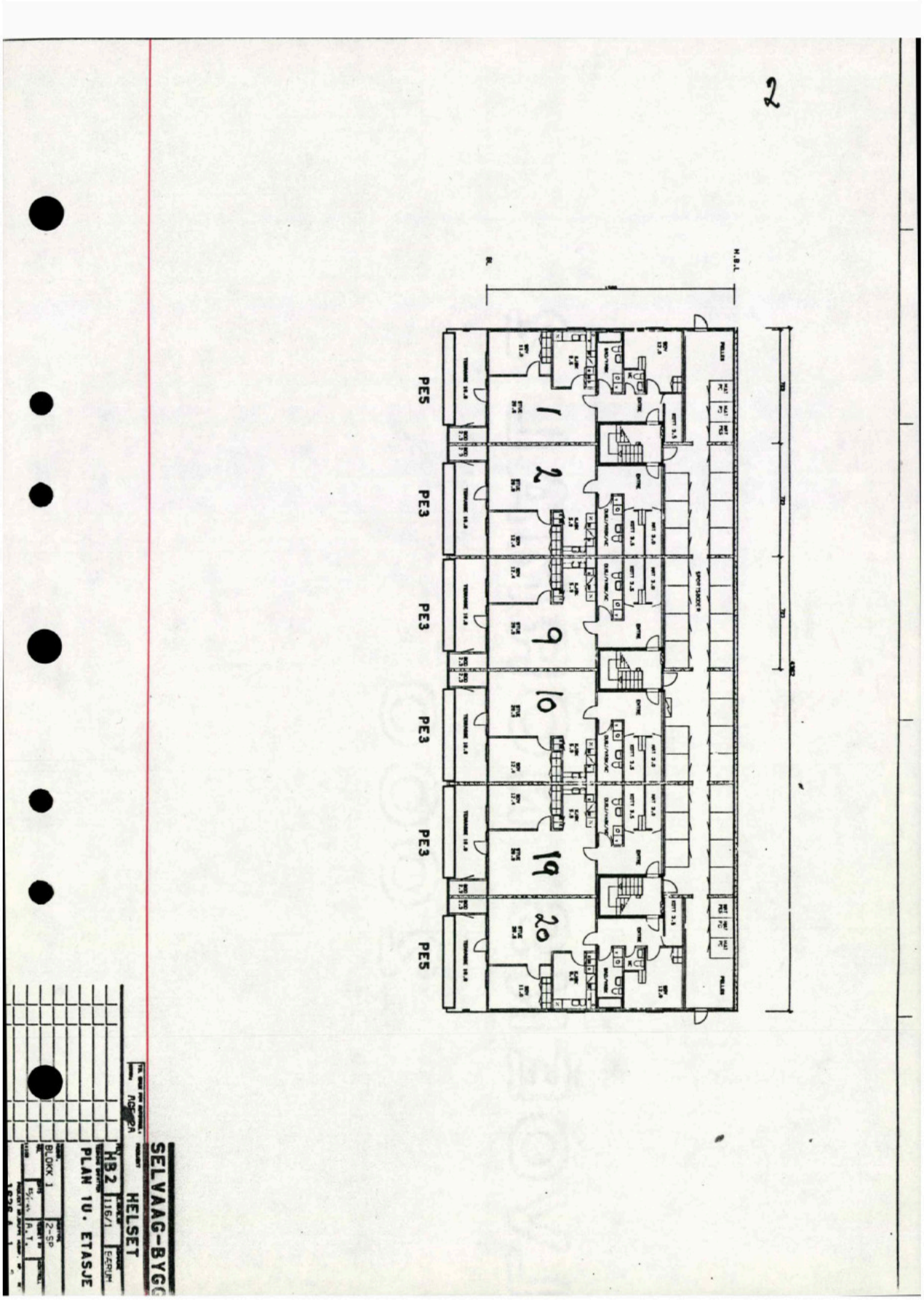
Seksj. nr.	Brøk m/ nevner 25487	Seksj. nr.	Brøk med nevner 25487	Seksj. nr.	Brøk m/ nevner 25487	Seksj. nr	Brøk m/ nevner 25487
145	102	180	98	215	87	250	101
146	51	181	108	216	75	251	95
147	102	182	101	217	75	252	95
148	108	183	100	218	92	253	87
149	57	184	95	219	100	254	87
150	115	185	95	220	95	255	98
151	95	186	83	221	95	256	108
152	45	187	75	222	87	257	101
153	102	188	100	223	87	258	100
154	99	189	92	224	87	259	95
155	51	190	95	225	87	260	95
156	109	191	95	226	109	261	87
157	108	192	87	227	64	262	87
158	57	193	87	228	112	263	108
159	108	194	87	229	106	264	98
160	108	195	87	230	57	265	100
161	98	196	75	231	113	266	101
162	100	197	83	232	99	267	95
163	101	198	92	233	51	268	95
164	95	199	100	234	106	269	108
165	95	200	95	235	93	270	98
166	108	201	95	236	45	271	101
167	98	202	87	237	100	272	101
168	101	203	87	238	109	273	95
169	101	204	87	239	64	274	95
170	95	205	87	240	112	275	87
171	95	206	83	241	113	276	87
172	108	207	75	242	57	277	98
173	98	208	100	243	106	278	108
174	101	209	92	244	106	279	101
175	101	210	94	245	51	280	100
						281	95
						282	95
						Sum	25.487

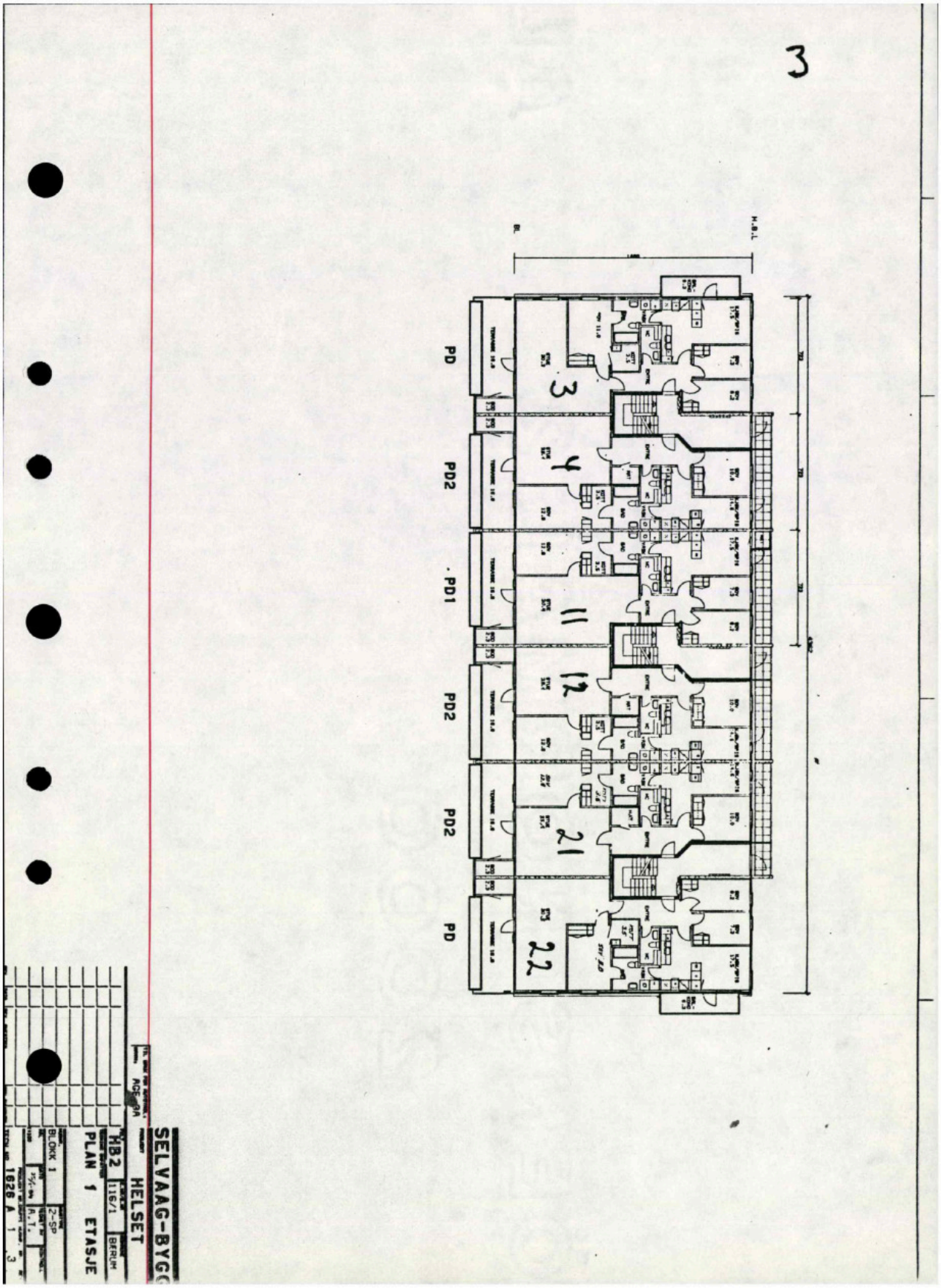
som stemmer med nevner.

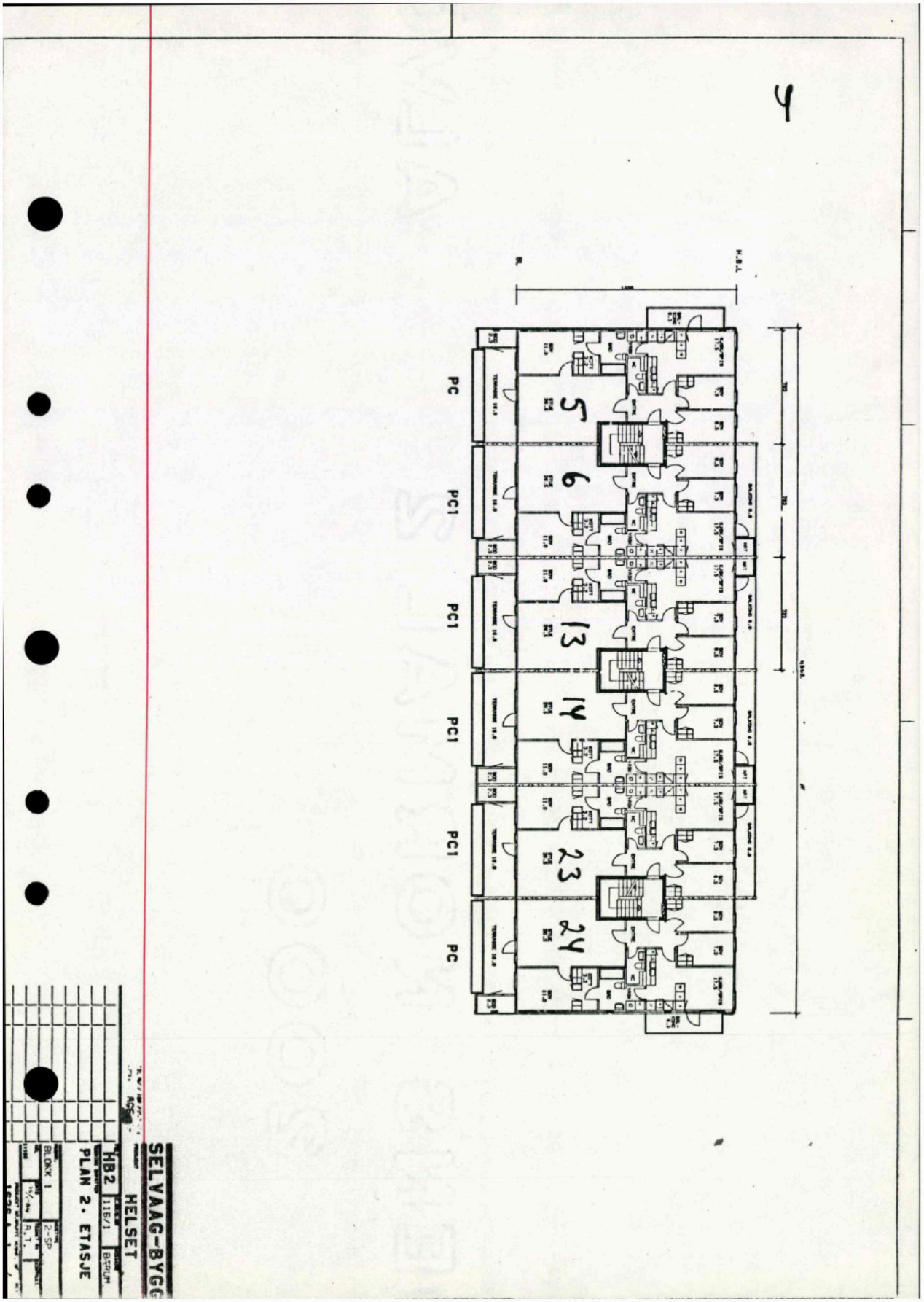
Oslo 21 / 9 1984

Hjemmelsinnehaver: Løvenskiold-Vækerø A/S

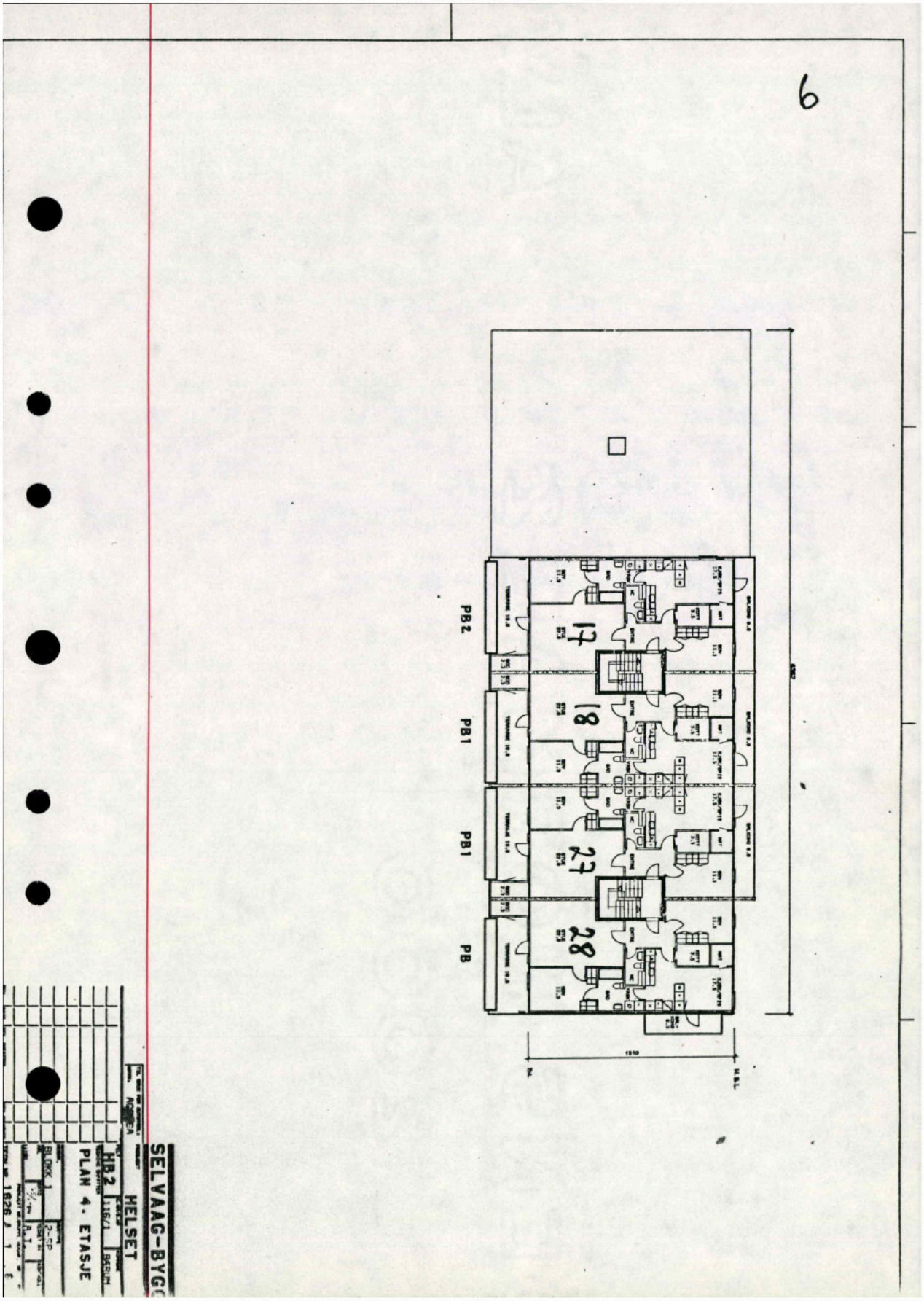

HO-3
HO-2
HE-2
HR-1
OFF FRIOMRADE
BALLSPILL
SELVAAG-BYGG
SITUASJONSPLAN
HELSET
Gnr. 116
Bnr. 42, 43
i Bærum.

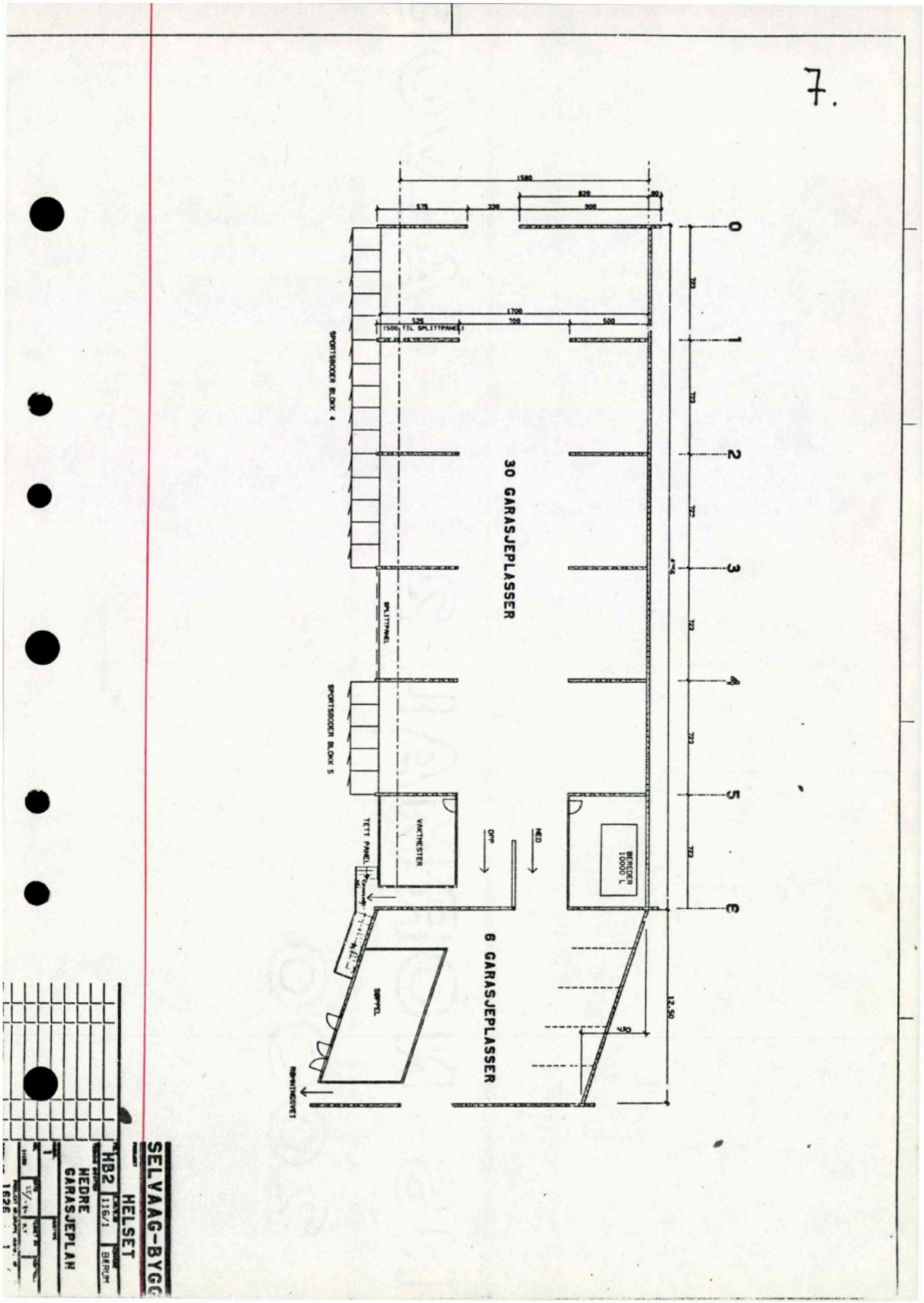

2
PE5
PE3
PE3
PE3
PE3
PE5
1
2
9
10
19
20
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 10. ETASJE
BLOKK 1

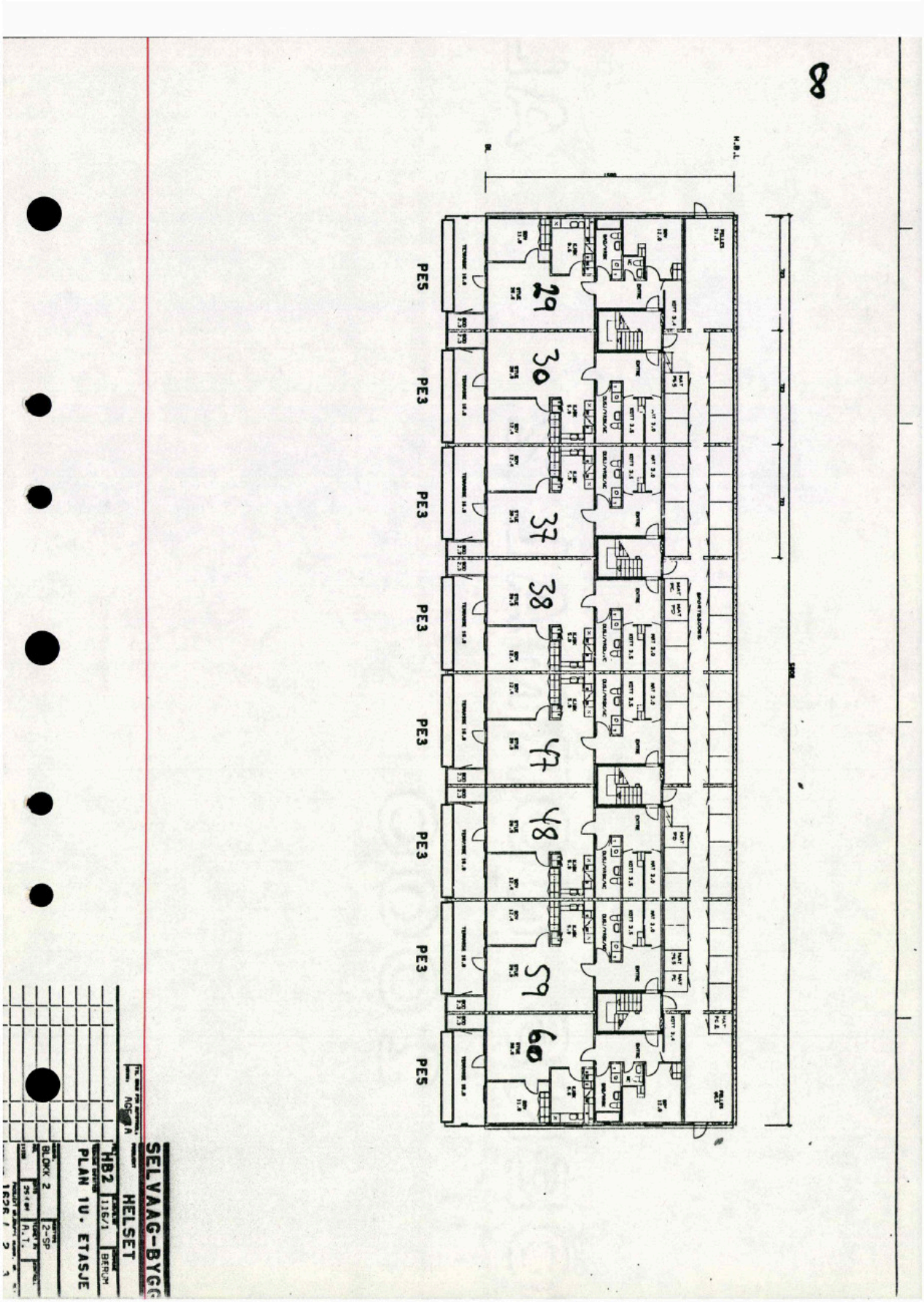

3
PD
PD2
PD1
PD2
PD2
PD
3
4
11
12
21
22
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 1 ETASJE
BLOKK 1
2-SP
1626 A

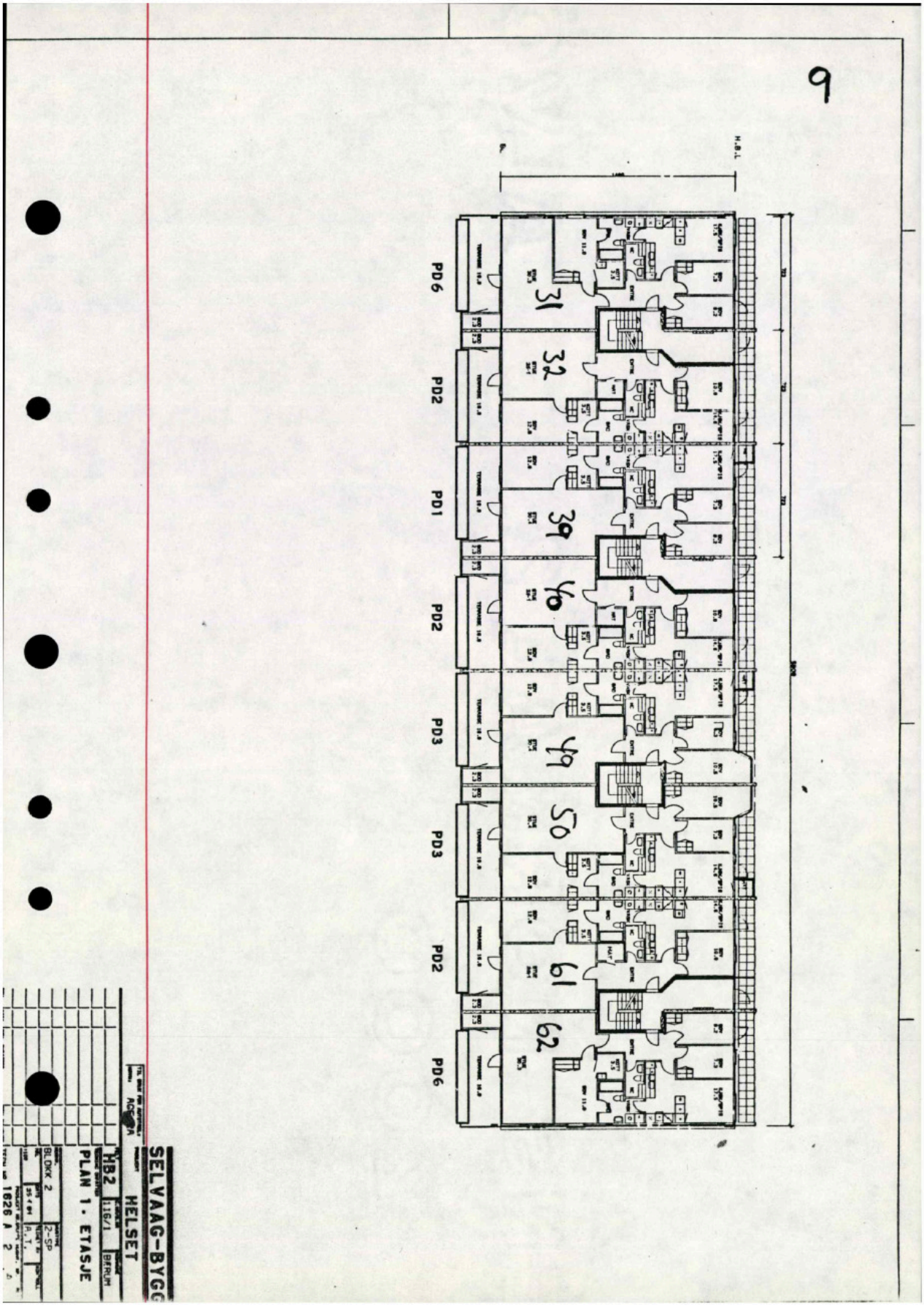

4
PC
PC1
PC1
PC1
PC1
PC
5
6
13
14
23
24
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
1:16/1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 1
2-SP

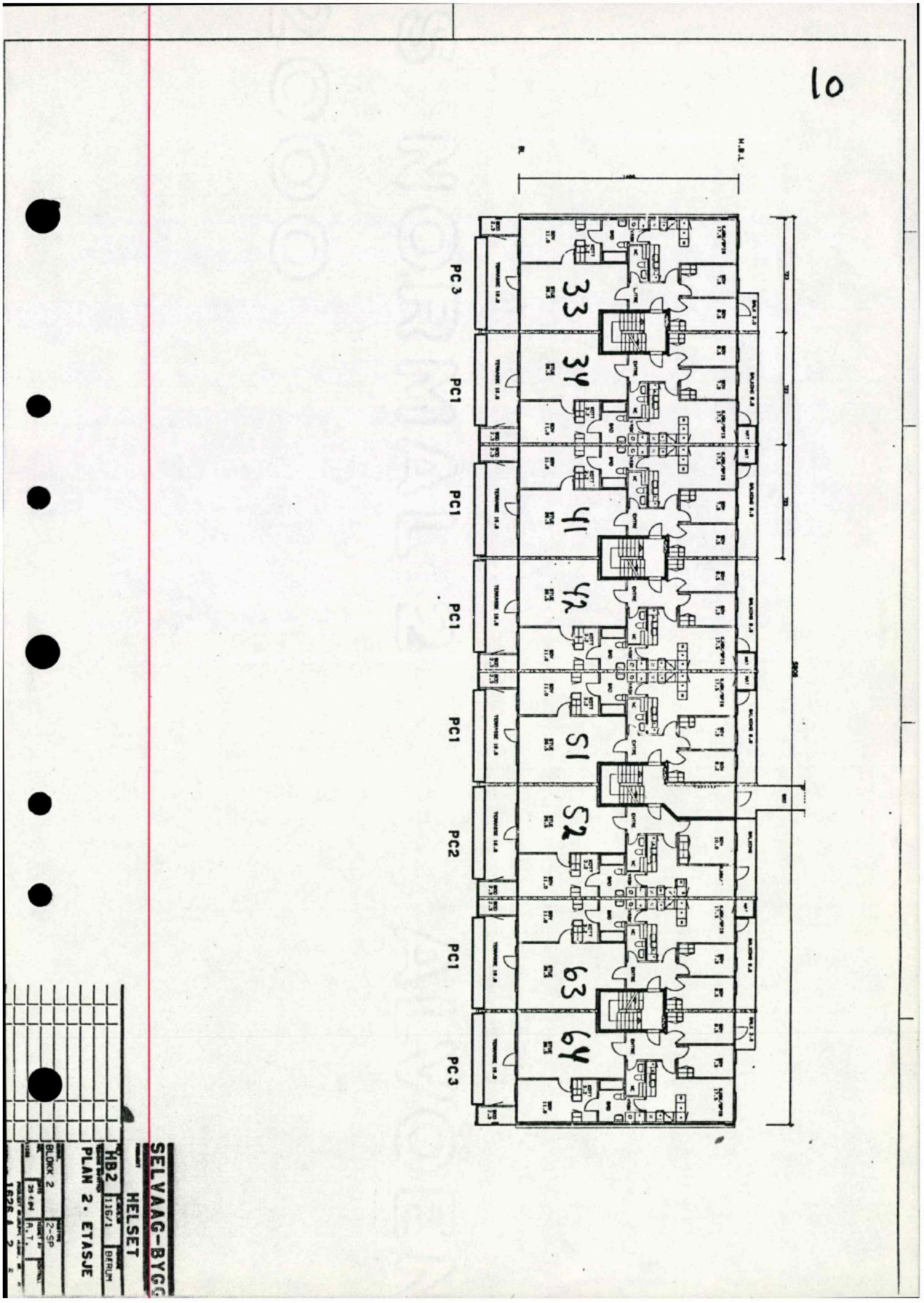
5.
PB
PB1
PB1
PB1
PB1
PB
8
15
19
25
26
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 3.ETASJE
BLOKK 1
2-SP

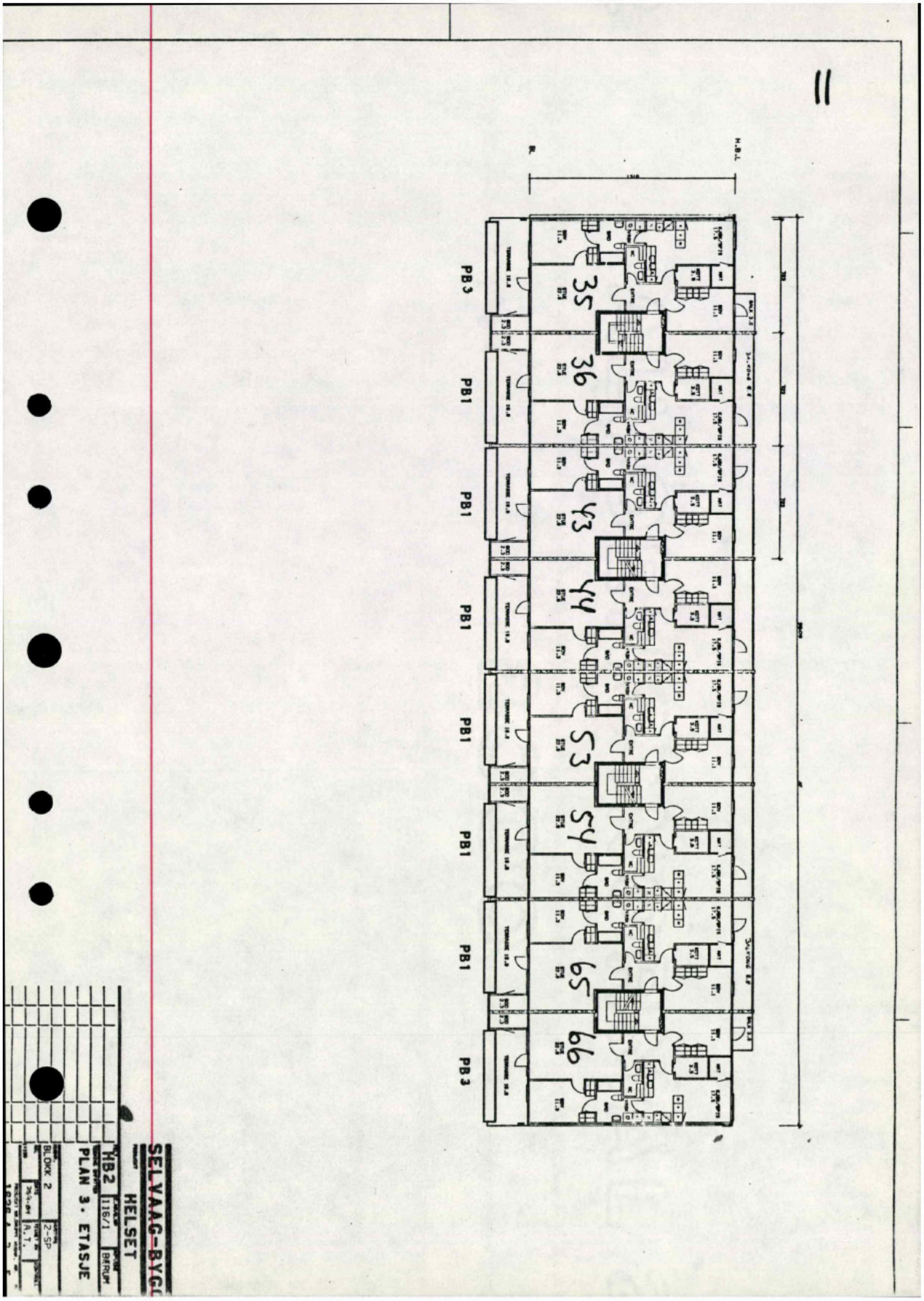

6
PB2
PB1
PB1
PB
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 4. ETASJE
BLOKK 1

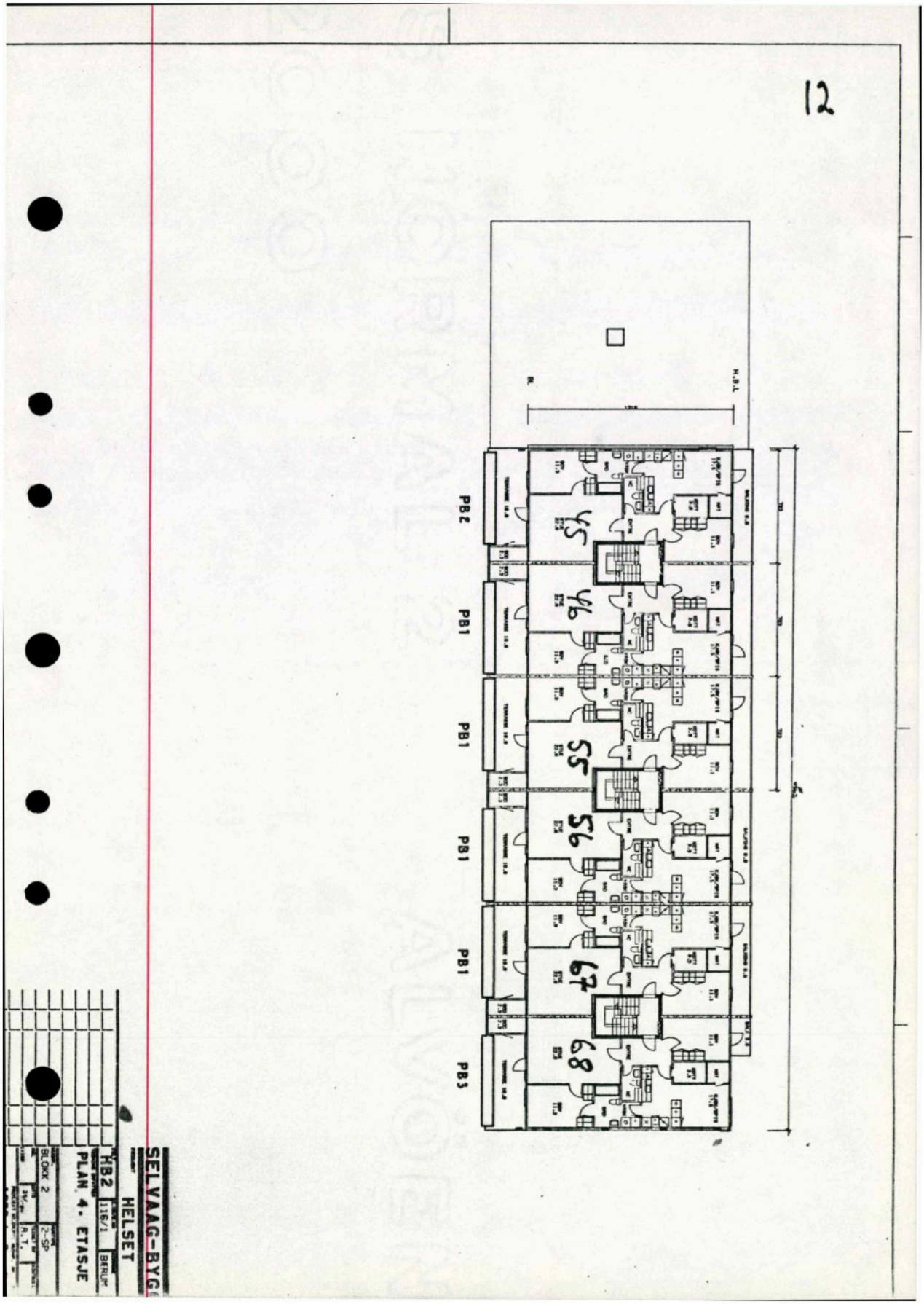

7.
30 GARASJEPLASSER
6 GARASJEPLASSER
SPORTSBODER BLOKK 4
SPORTSBODER BLOKK 5
SPLITTPANEL
TETT PANEL
VAKTMESTER
OPP
NED
SPPFEL
BEREDER 10000 L
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
HEDRE GARASJEPLAN

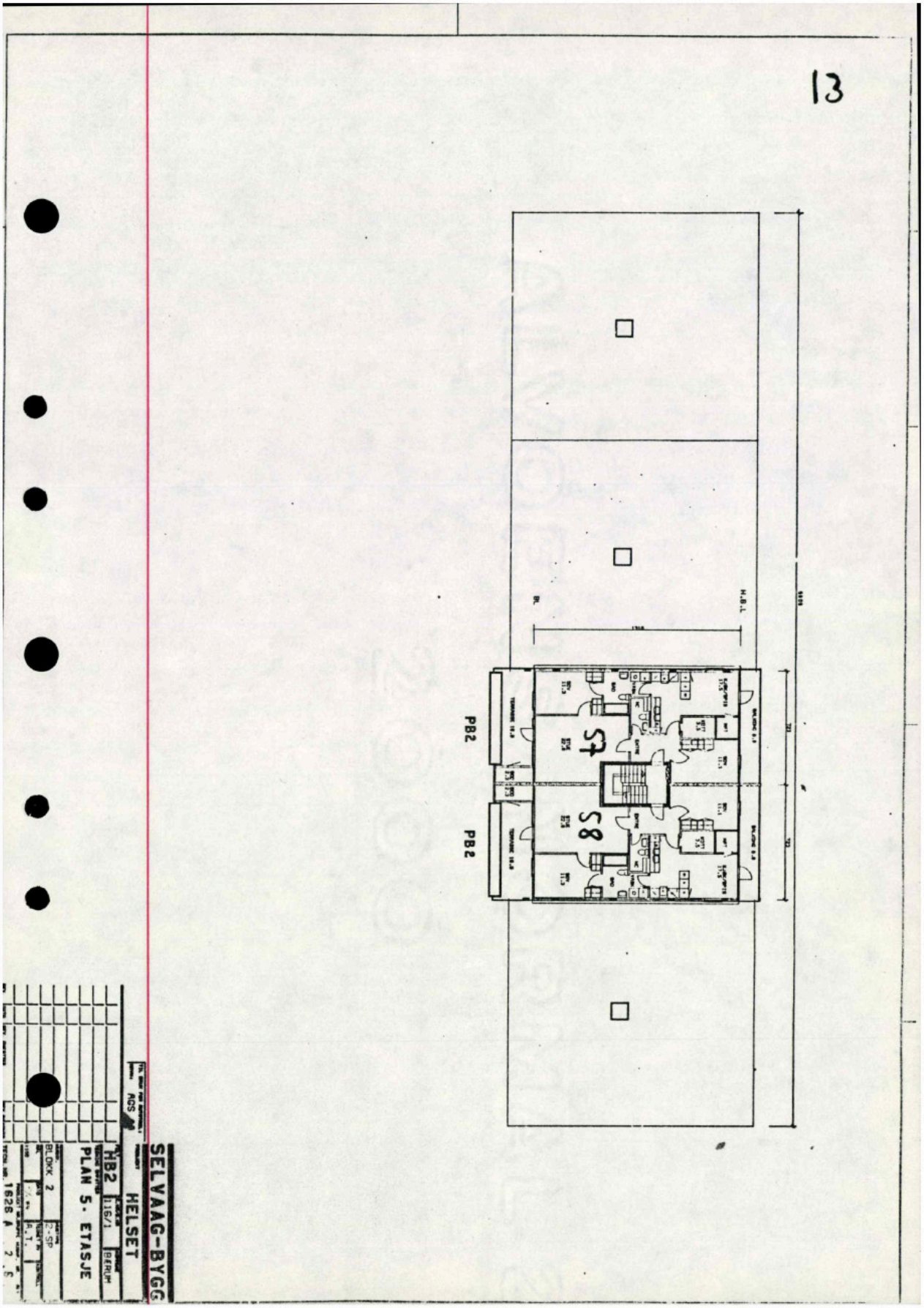

8
PE5
PE3
PE3
PE3
PE3
PE3
PE5
29
30
37
38
47
48
59
60
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
1167/1
BERUM
BLOKK 2
2-SP
PLAN 1U. ETASJE

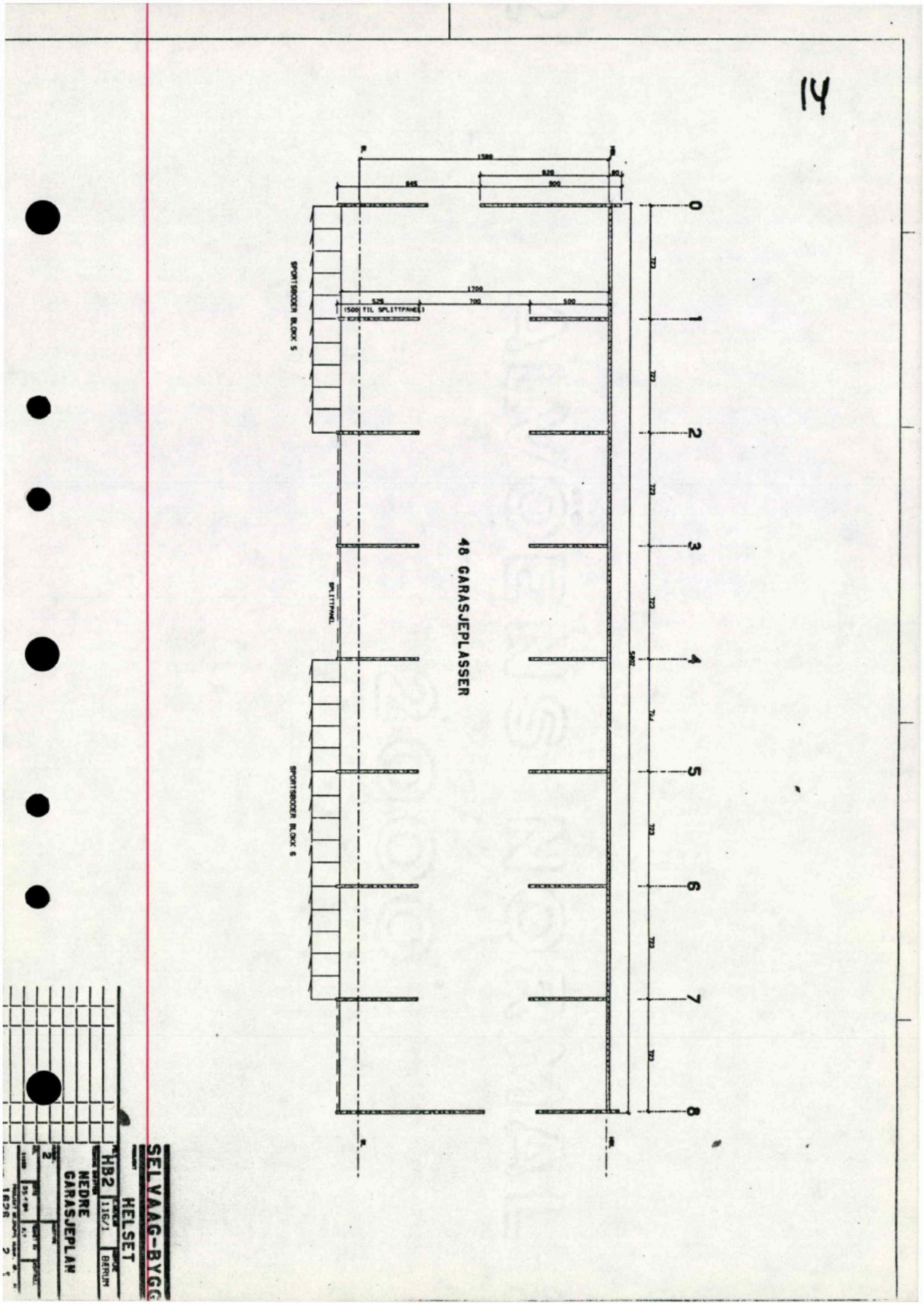

9
PD6
PD2
PD1
PD2
PD3
PD3
PD2
PD6
31
32
39
46
49
50
61
62
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
1:16/1
BRUM
PLAN 1. ETASJE
BLOKK 2
2-SP

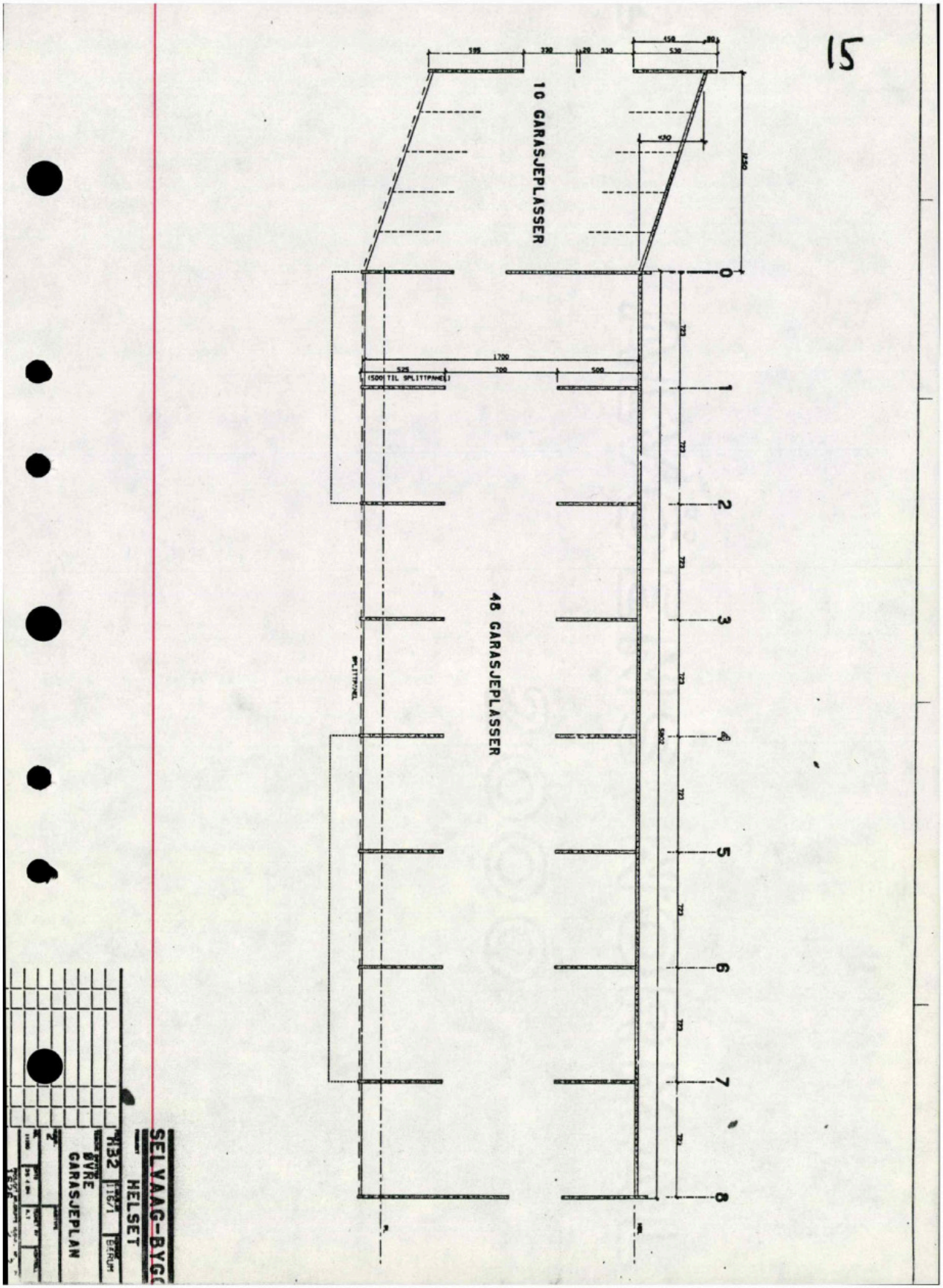

10
PC3
PC1
PC1
PC1
PC1
PC2
PC1
PC3
33
34
41
42
51
52
63
64
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 2

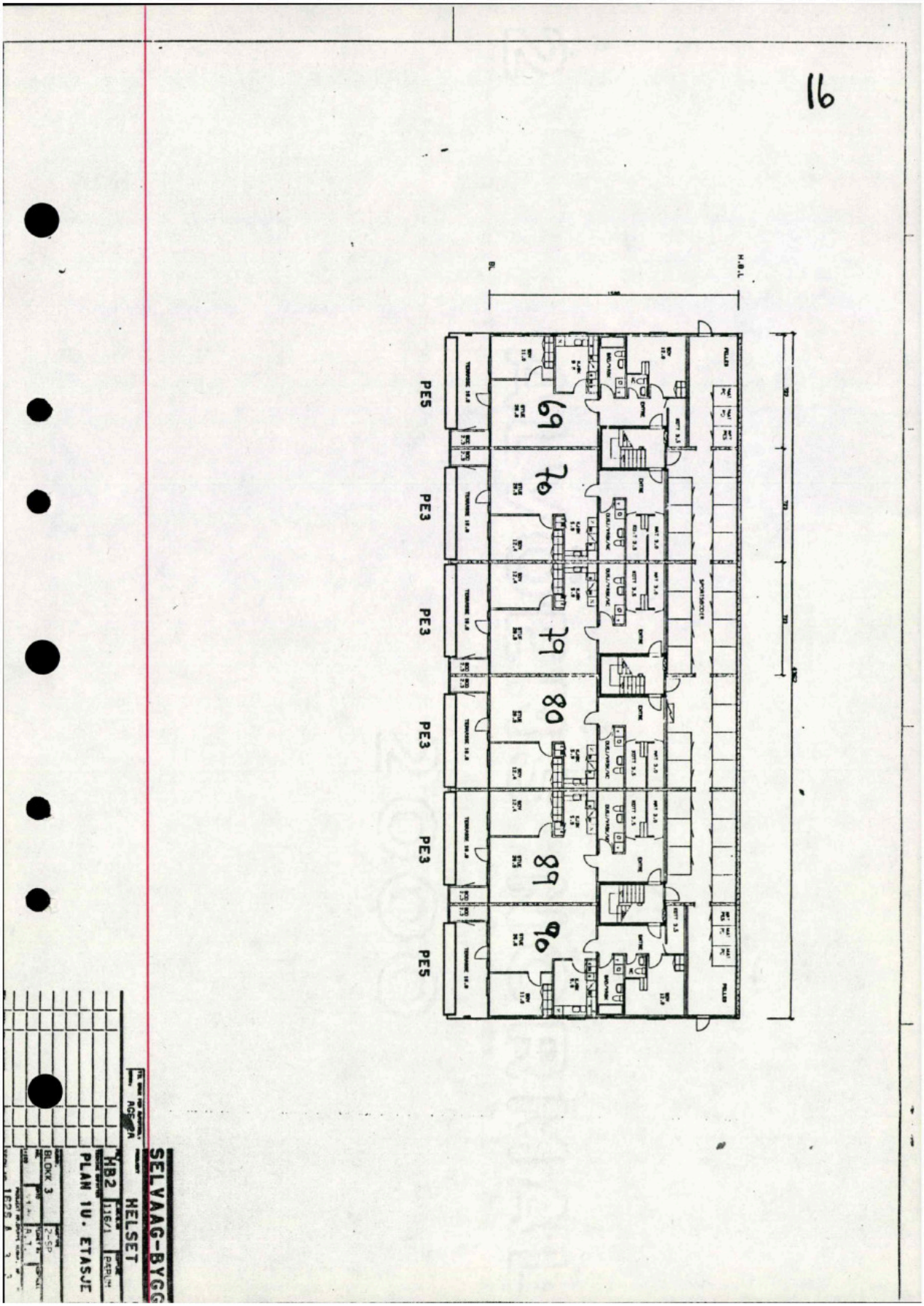

11
PB3
PB1
PB1
PB1
PB1
PB1
PB1
PB3
35
36
43
44
53
54
65
66
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 2
2-SP

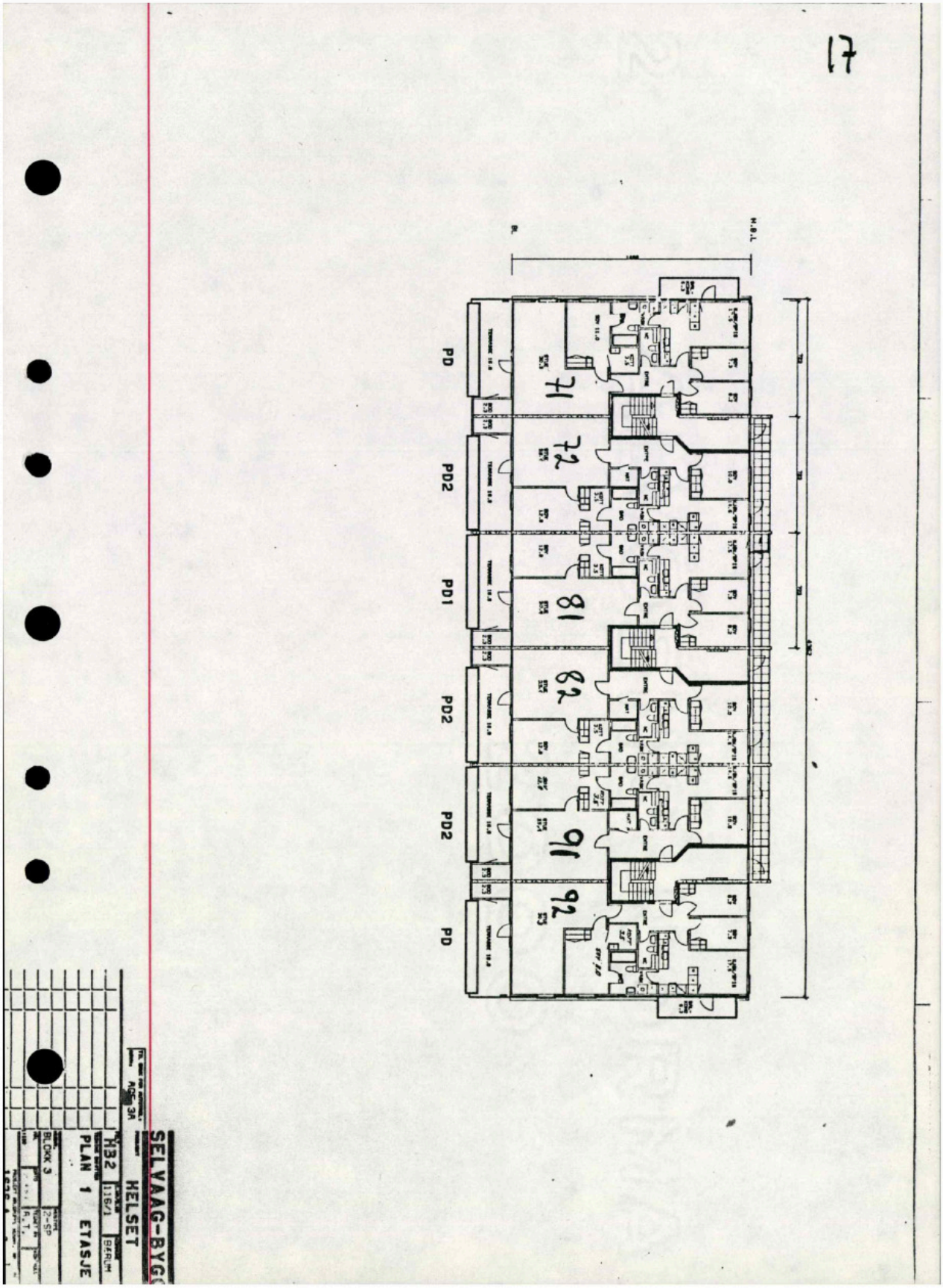

12
PB2
PB1
PB1
PB1
PB1
PB3
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 4. ETASJE
BLOCK 2

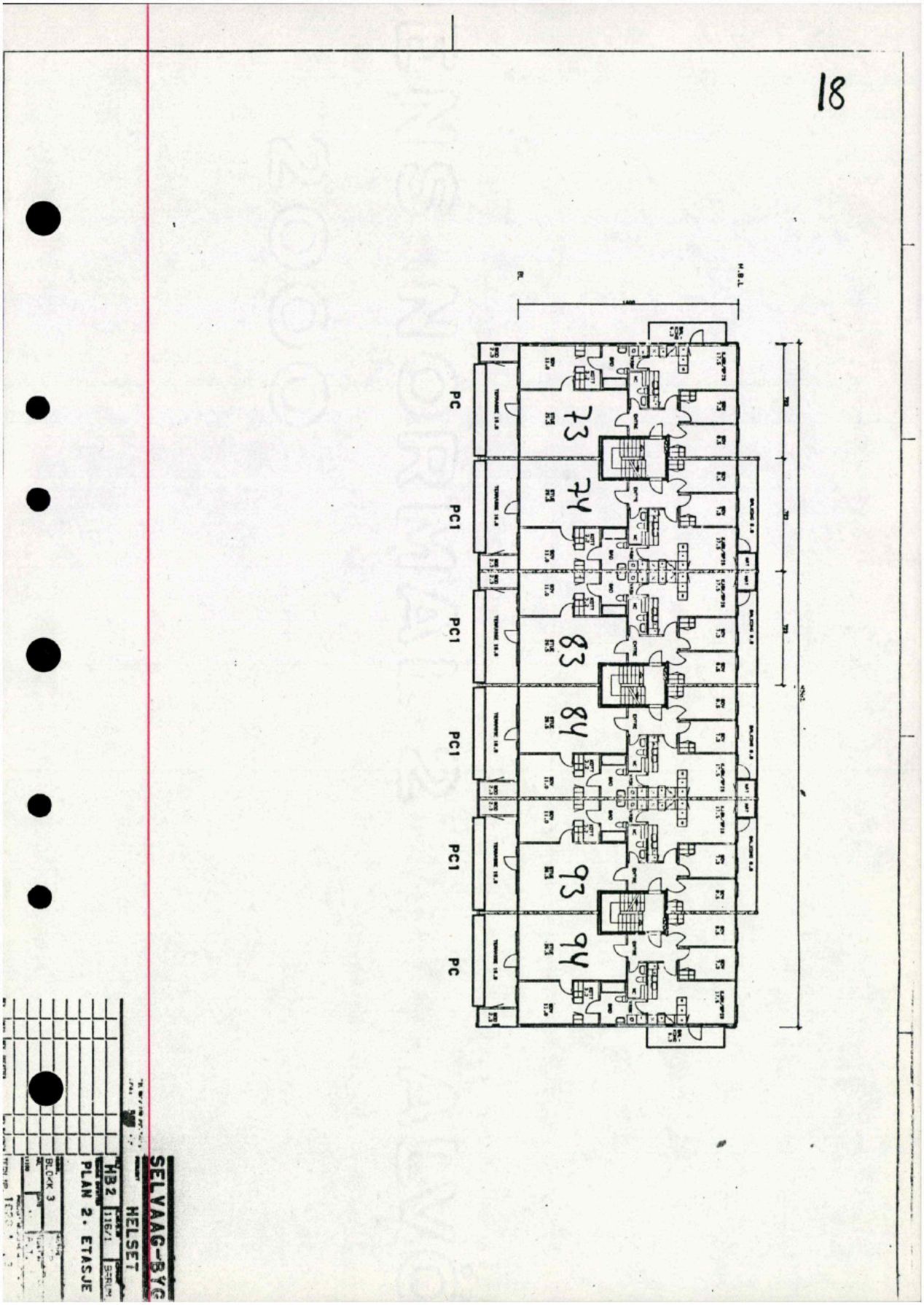

13
PB2
PB2
S4
S8
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
PLAN 5. ETASJE
BLOKK 2
1626 A


14
48 GARASJEPLASSER
SPORTSBRODER BLOKK 5
SPORTSBRODER BLOKK 6
SPLITTPANEL
0
1
2
3
4
5
6
7
8
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB2
NEDRE GARASJEPLAN

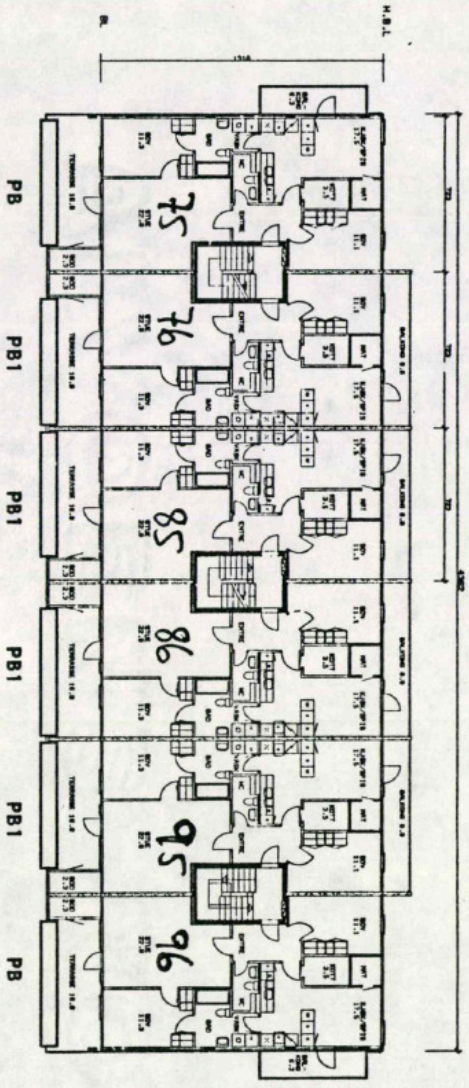

15
10 GARASJEPLASSER
48 GARASJEPLASSER
SELVAAG-BYG
HELSET
ØVRE
GARASJEPLAN
H132


16
PE5
PE3
PE3
PE3
PE3
PE5
69
70
71
80
81
82
SELVAAG-BYGG
HELSET
MB2
PLAN 1U. ETASJE
BLOKK 3


17
PD
PD2
PD1
PD2
PD2
PD
71
72
81
82
91
92
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 1 ETASJE
BLOCK 3
H32
BÆRUM


18
PC
PC1
PC1
PC1
PC1
PC
73
74
83
84
93
94
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 2. ETASJE
BLOCK 3

19



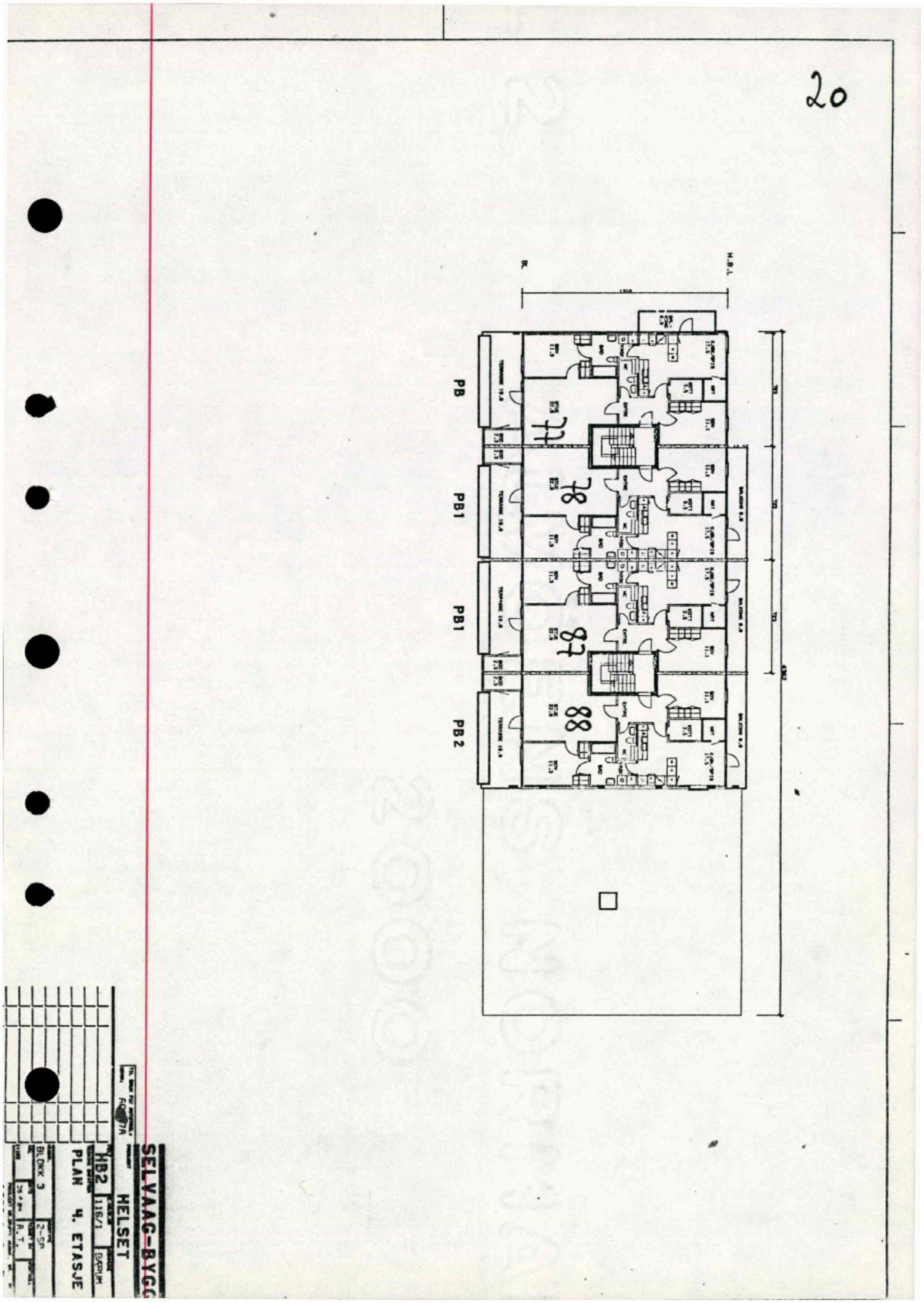
SELVAAG-BYGG

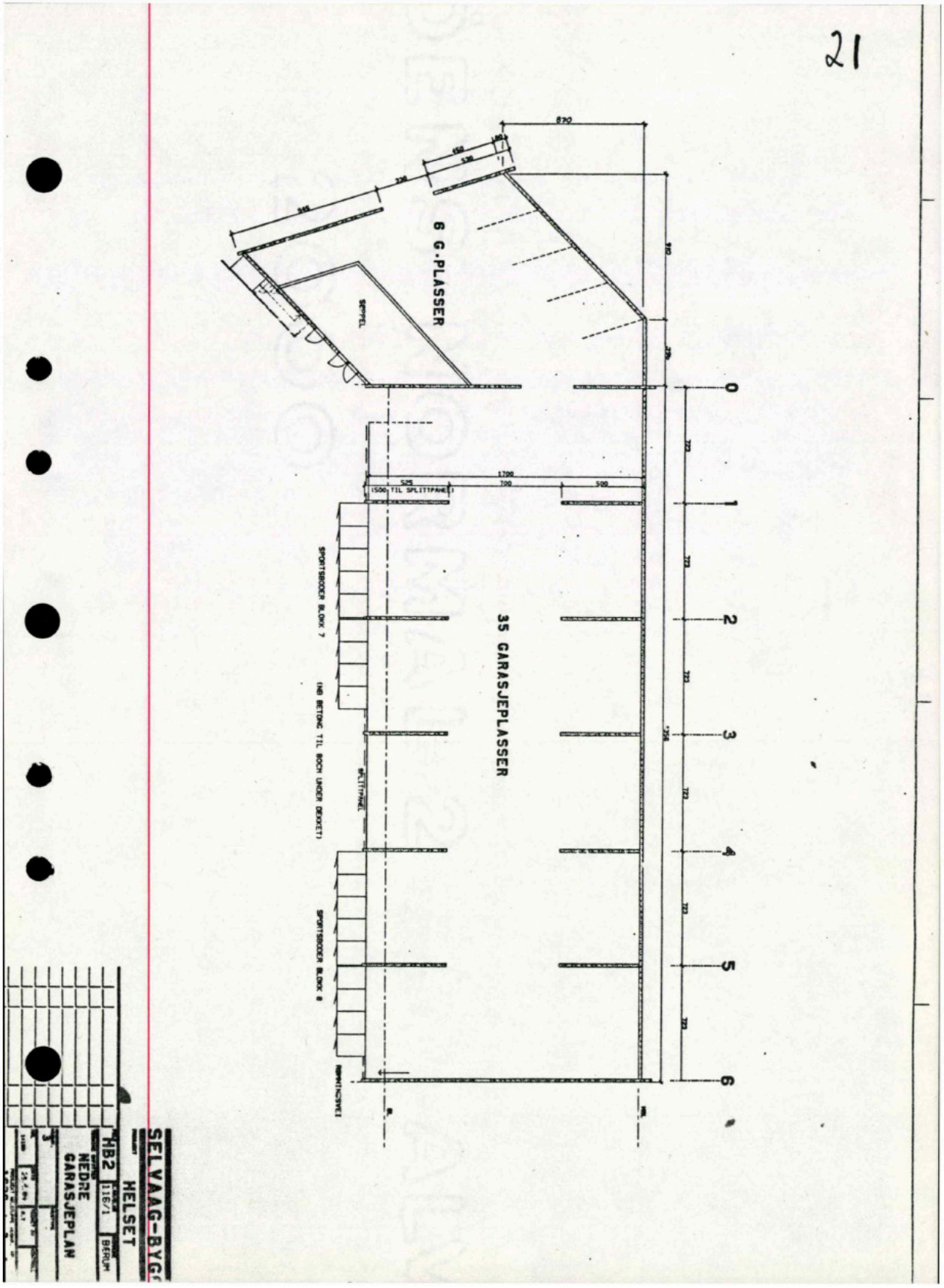
HELSET

HB2

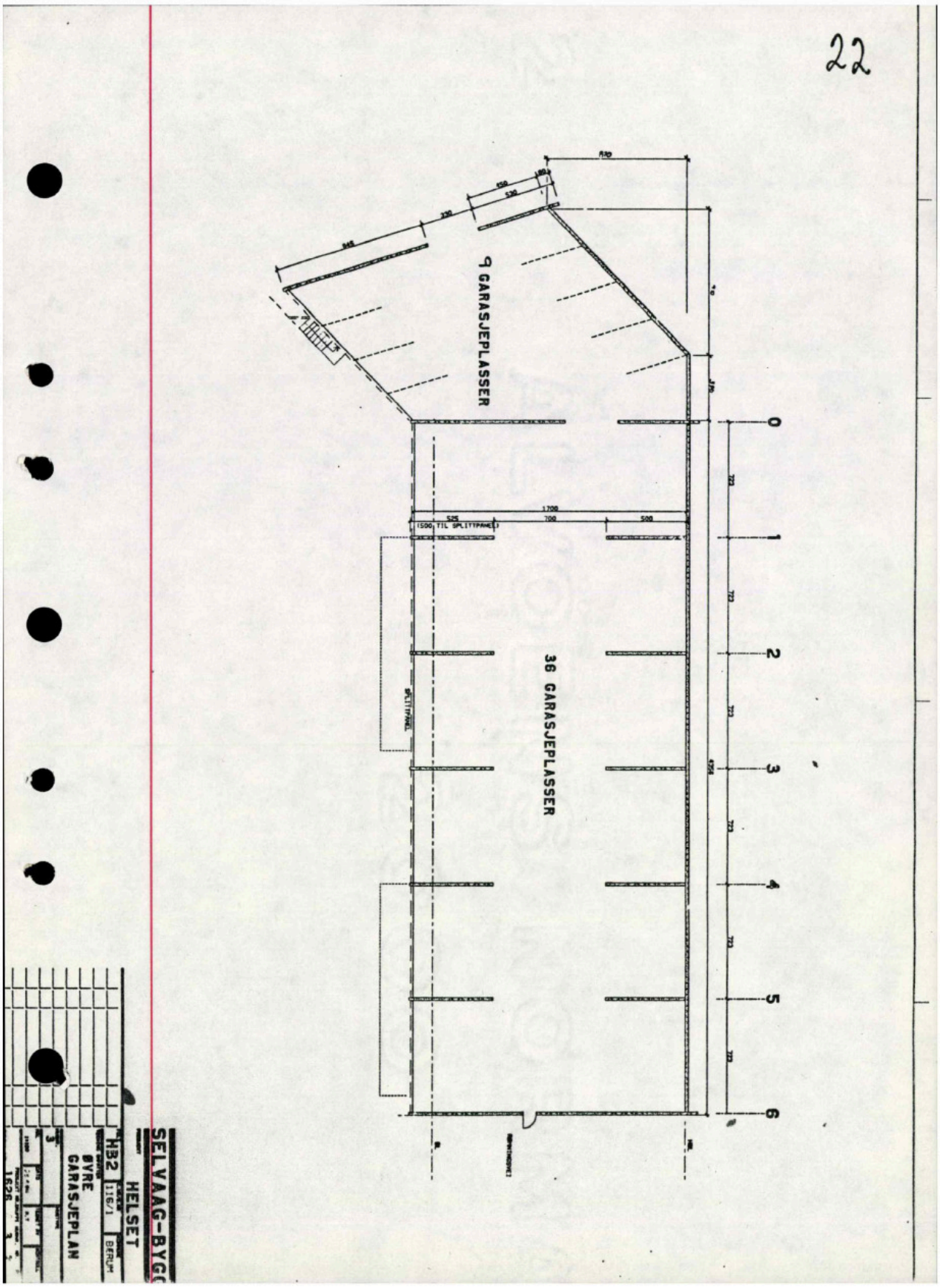
PLAN 3. ETASJE

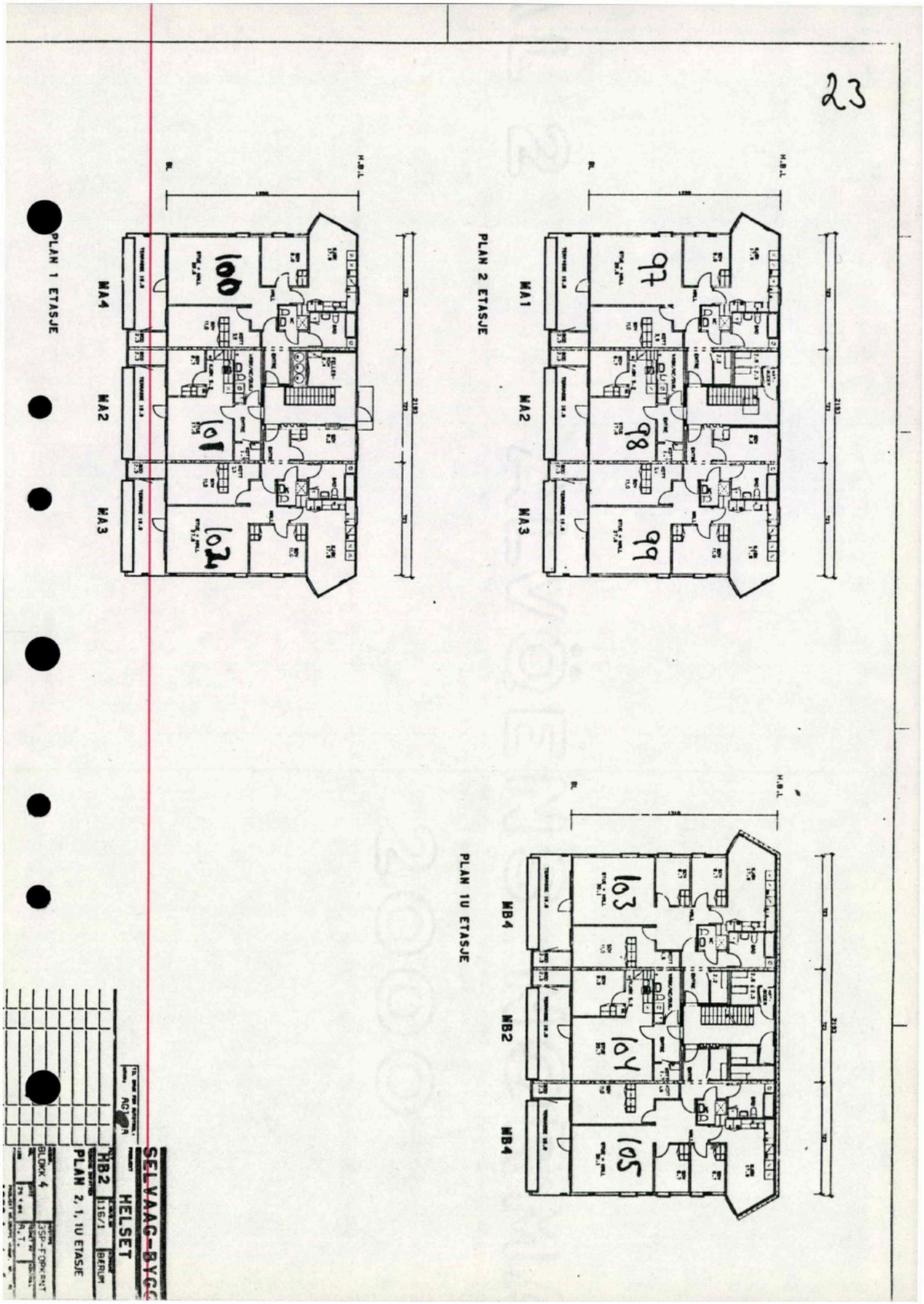
BLOKK 3

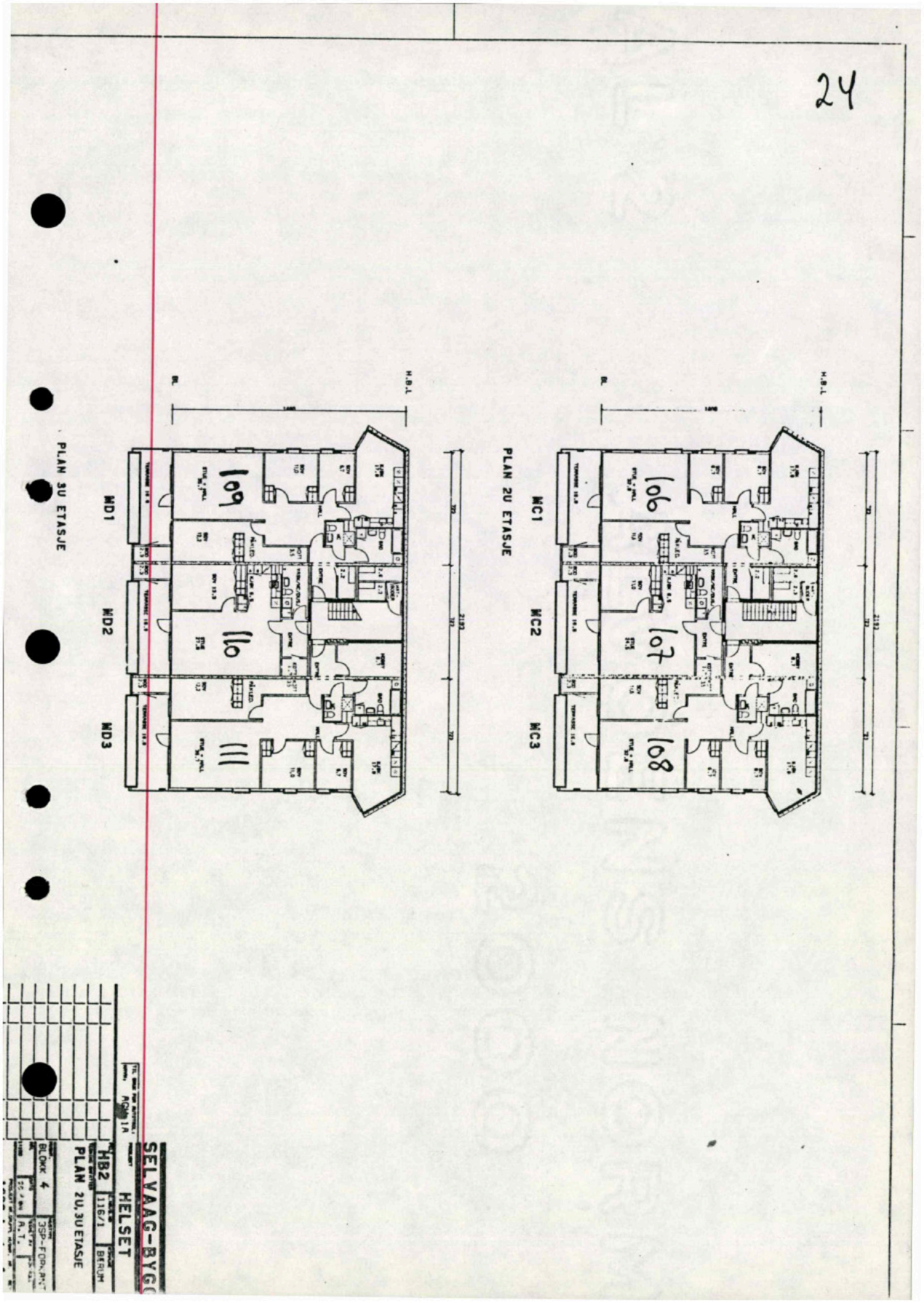

20
PB
PB1
PB1
PB2
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 4. ETASJE
HB2
BLOKK 3

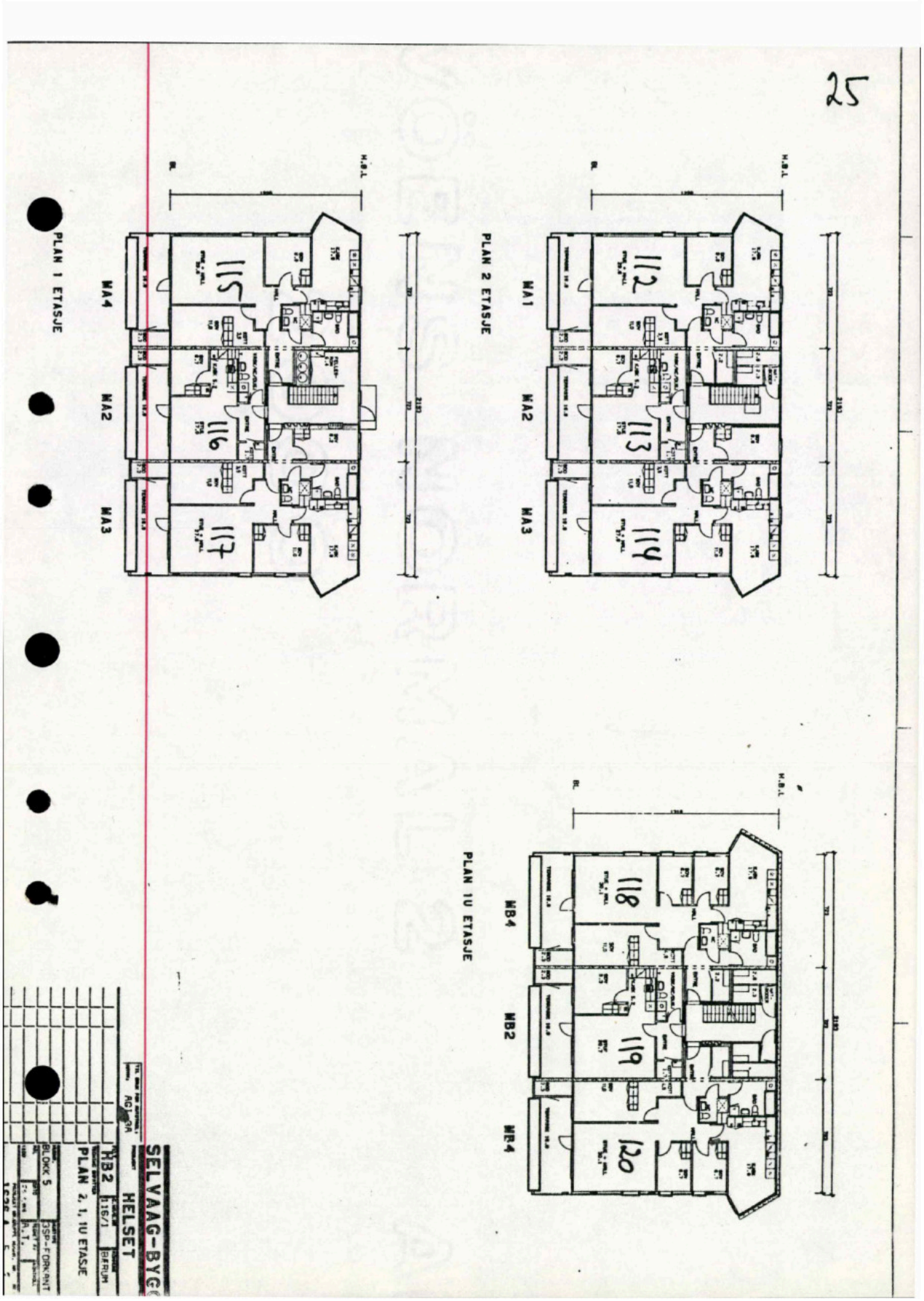

21
6 G.-PLASSER
SKIFFEL
35 GARASJEPLASSER
SPORTSBODER BLOKK 7
SPORTSBODER BLOKK 8
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
NEDRE GARASJEPLAN
BERUM

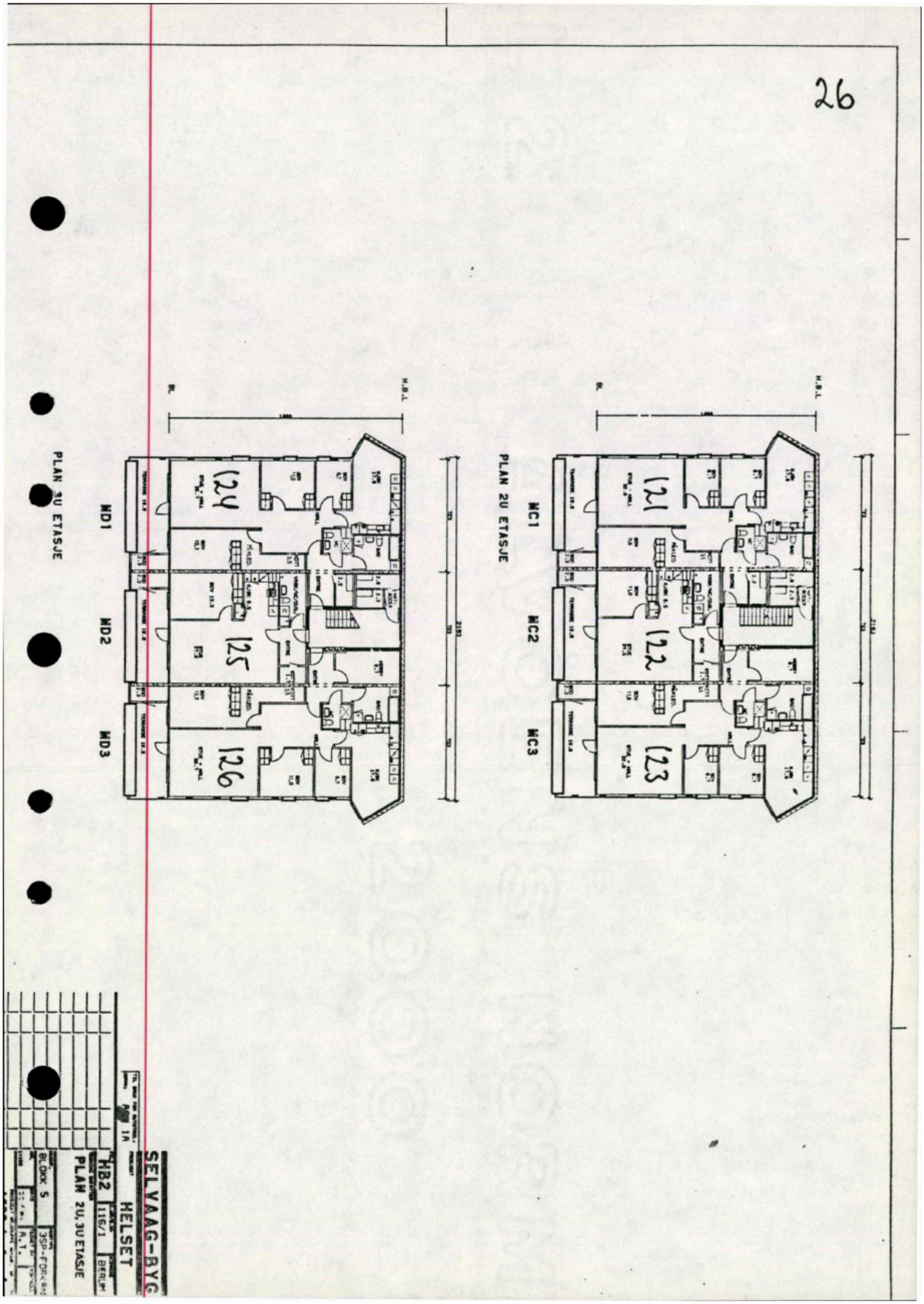
22

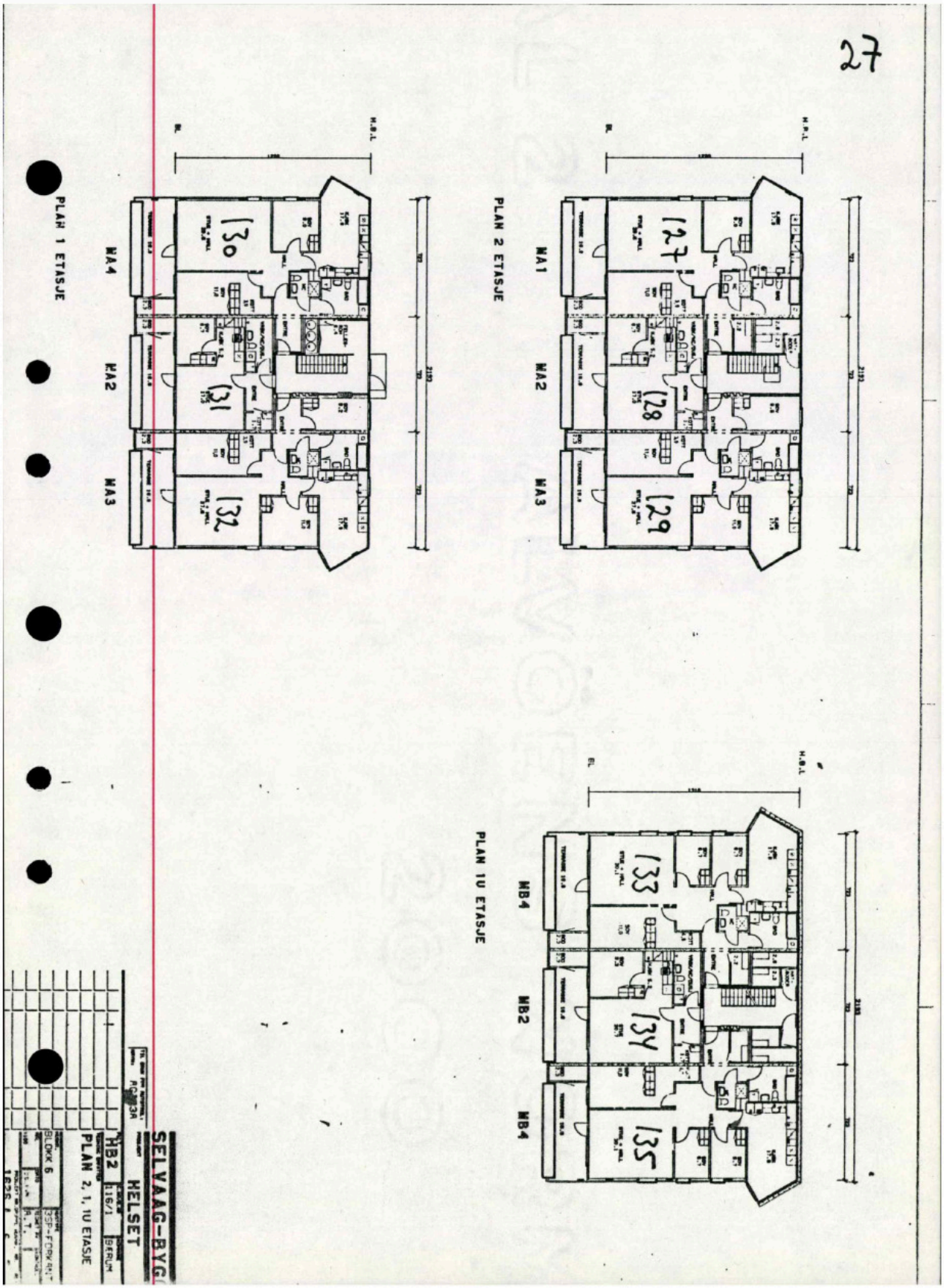

9 GARASJEPLASSER
36 GARASJEPLASSER
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
BYRE
GARASJEPLAN

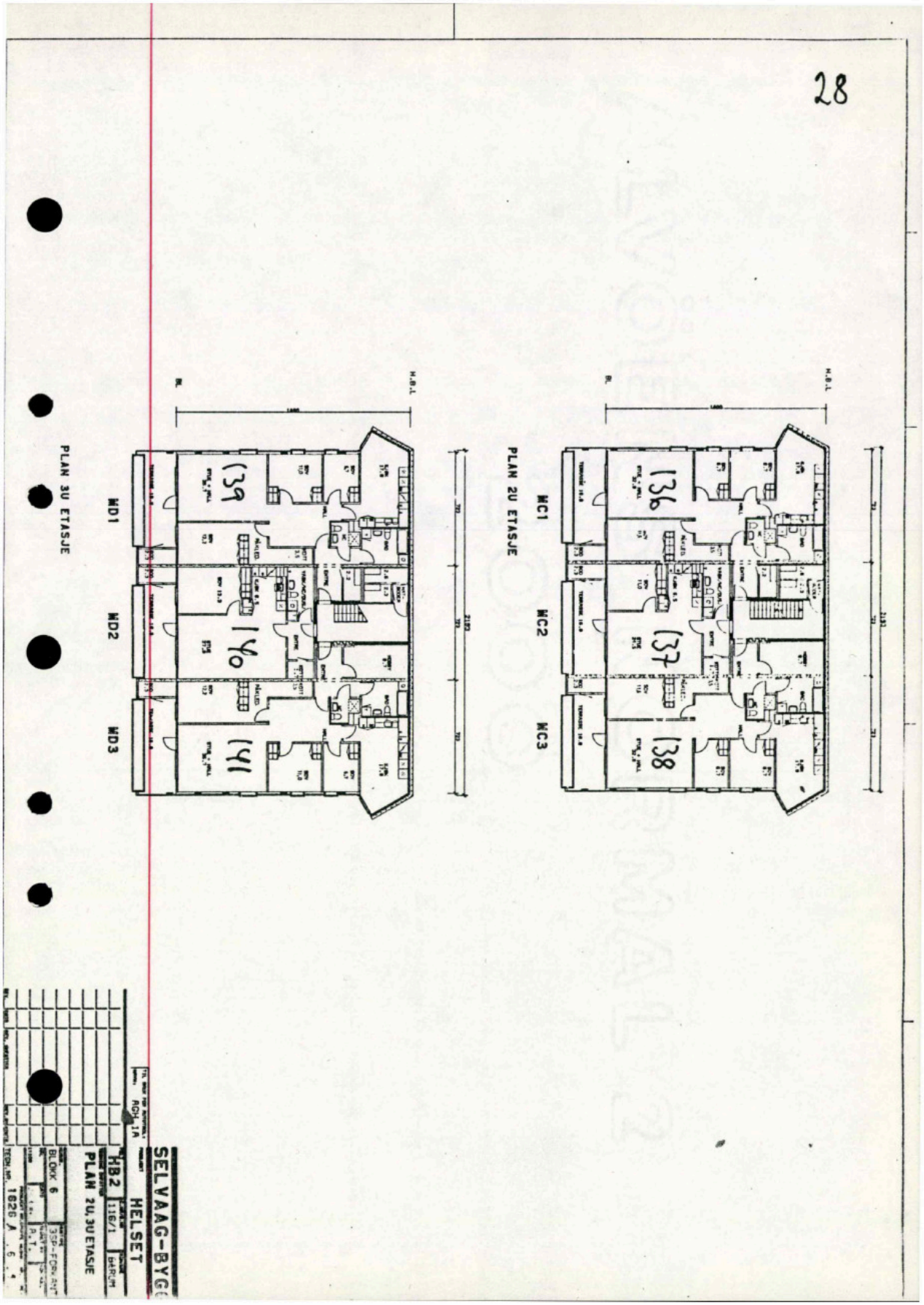

23
PLAN 1 ETASJE
MA4
MA2
MA3
100
101
102
PLAN 2 ETASJE
MA1
MA2
MA3
97
98
99
PLAN 1U ETASJE
MB4
MB2
MB4
103
104
105
SELVAAG-BYG
HELSET
MB2
PLAN 2, 1, 1U ETASJE
BLOKK 4


24
PLAN 3U ETASJE
MD1
MD2
MD3
109
110
111
PLAN 2U ETASJE
MC1
MC2
MC3
106
107
108
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
BLOKK 4
PLAN 2U,3U ETASJE

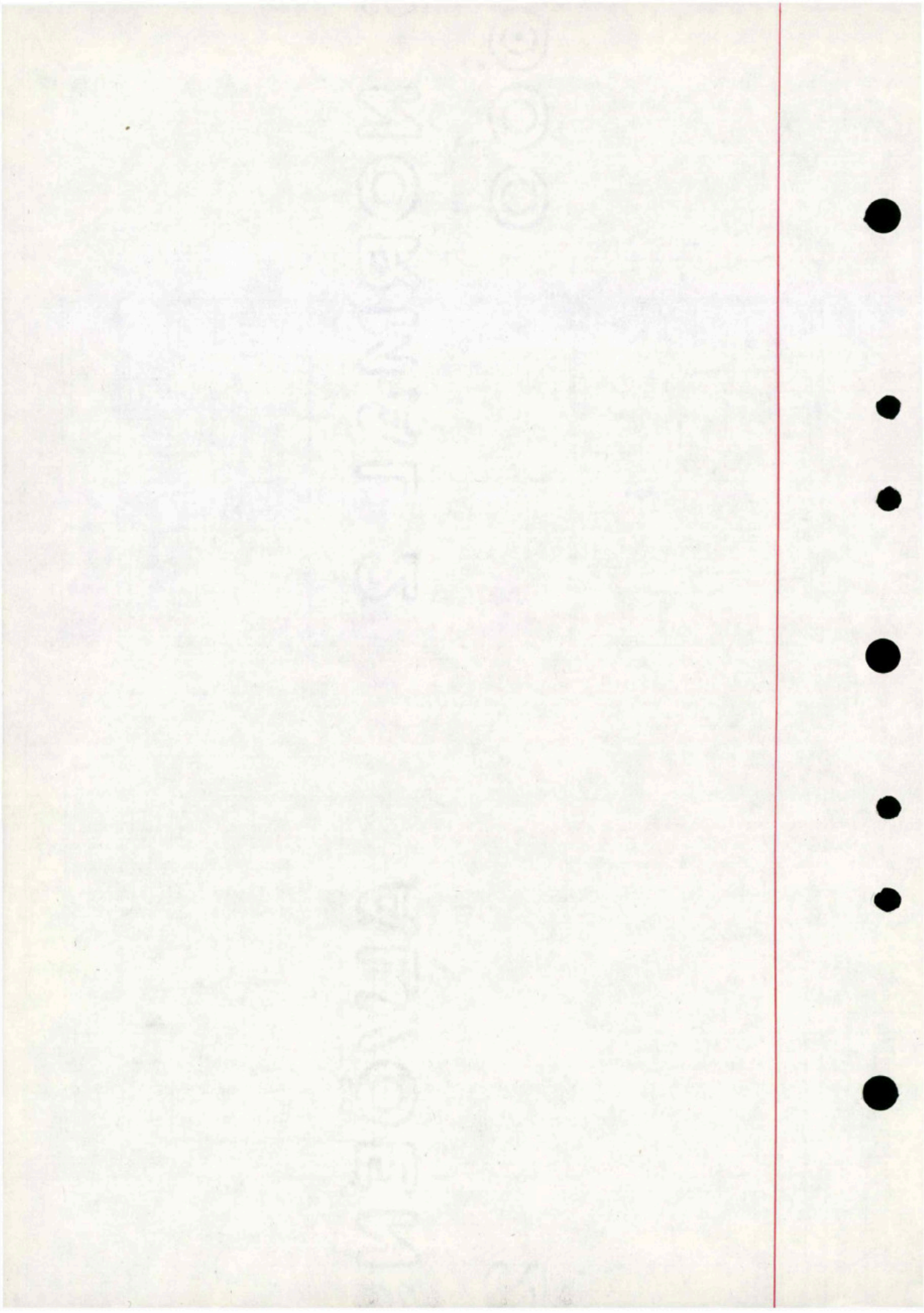

25
PLAN 1 ETASJE
MA4
MA2
MA3
115
116
117
PLAN 2 ETASJE
MA1
MA2
MA3
112
113
114
PLAN 1U ETASJE
MB4
MB2
MB4
118
119
120
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 2, 1, 1U ETASJE
BLOKK 5

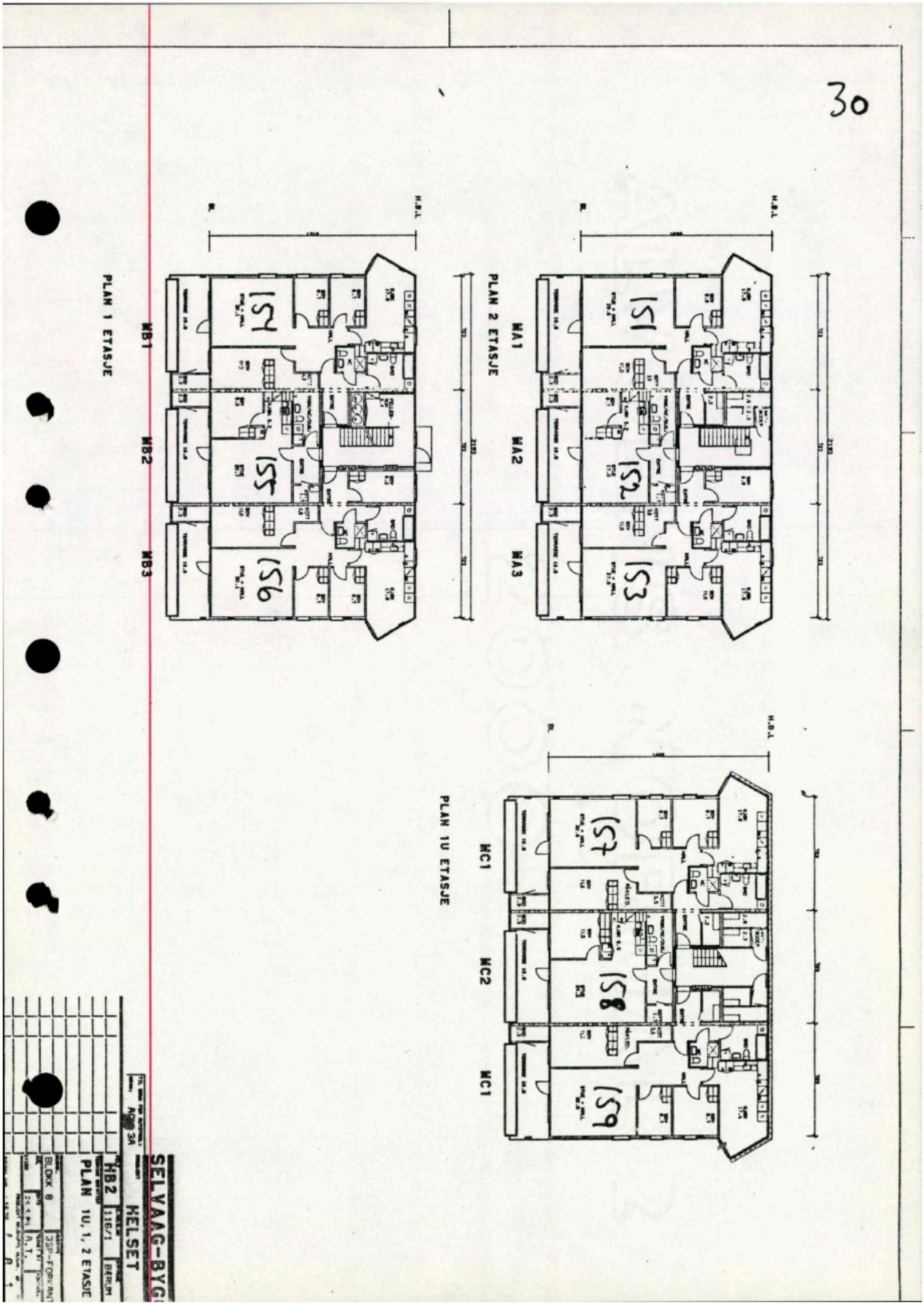

26
PLAN 3U ETASJE
MD1
MD2
MD3
124
125
126
PLAN 2U ETASJE
MC1
MC2
MC3
121
122
123
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 2U, 3U ETASJE

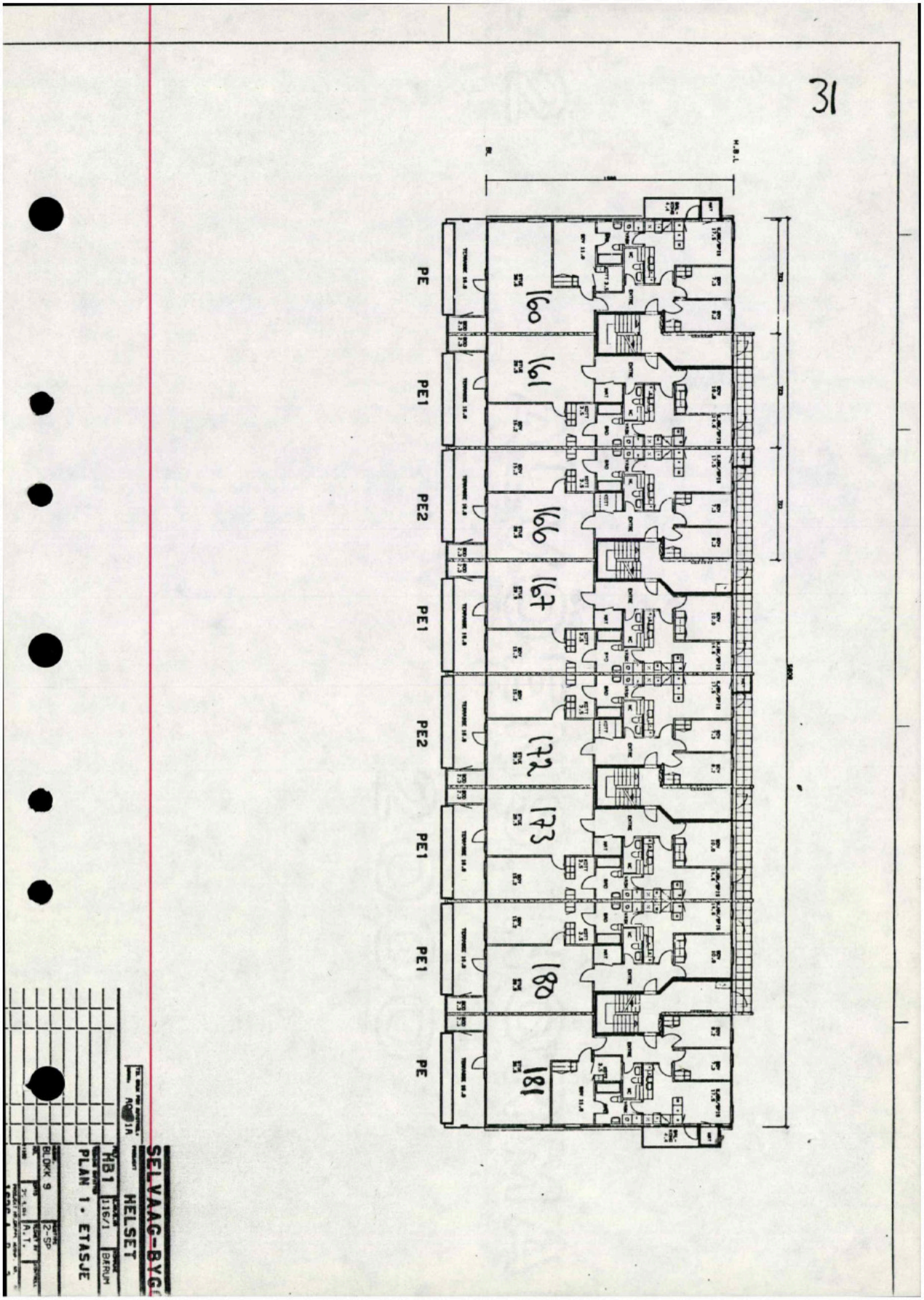

27
PLAN 1 ETASJE
MA4
MA2
MA3
130
131
132
PLAN 2 ETASJE
MA1
MA2
MA3
127
128
129
PLAN 1U ETASJE
MB4
MB2
MB4
133
134
135
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 2, 1, 1U ETASJE
BLOKK 6

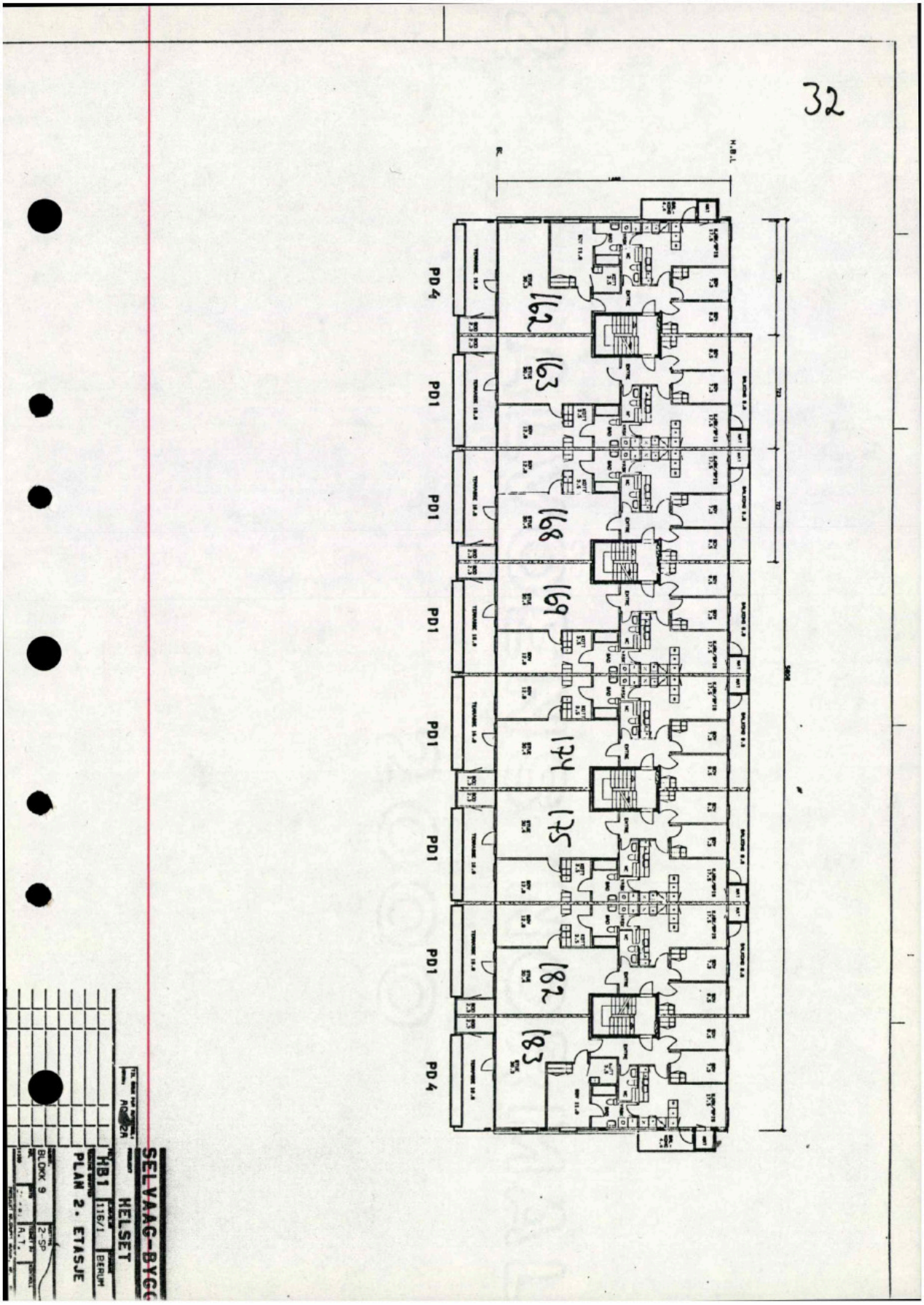

28
PLAN 3U ETASJE
MD1
MD2
MD3
139
140
141
PLAN 2U ETASJE
MC1
MC2
MC3
136
137
138
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 2U,3U ETASJE
BLOKK 6

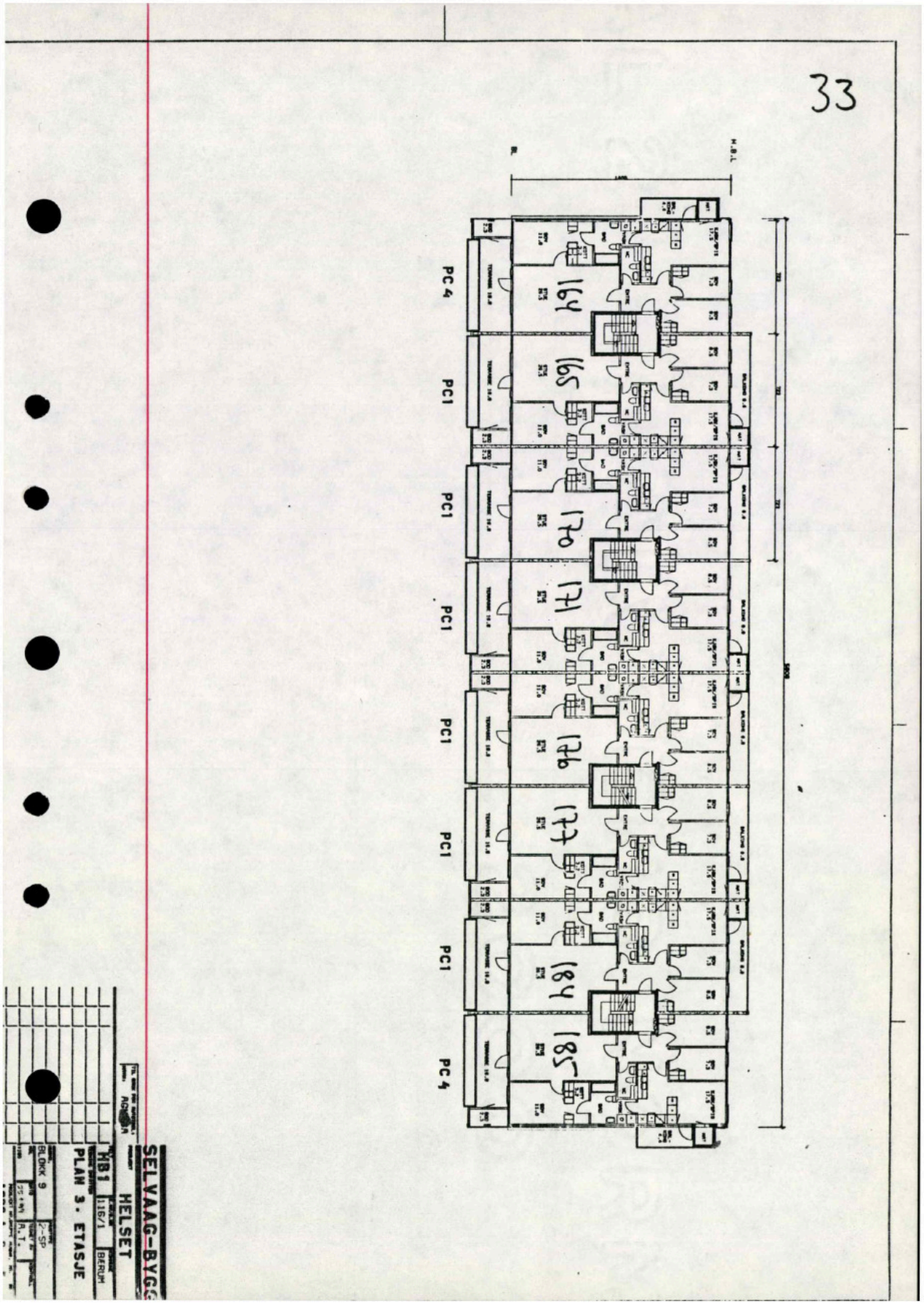
29
PLAN 1U ETASJE
HB4
HB2
HB4
PLAN 1 ETASJE
HA4
HA2
HA3
PLAN 2U ETASJE
HC1
HC2
HC3
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 1, 1U, 2U ETASJE
BLOKK 7

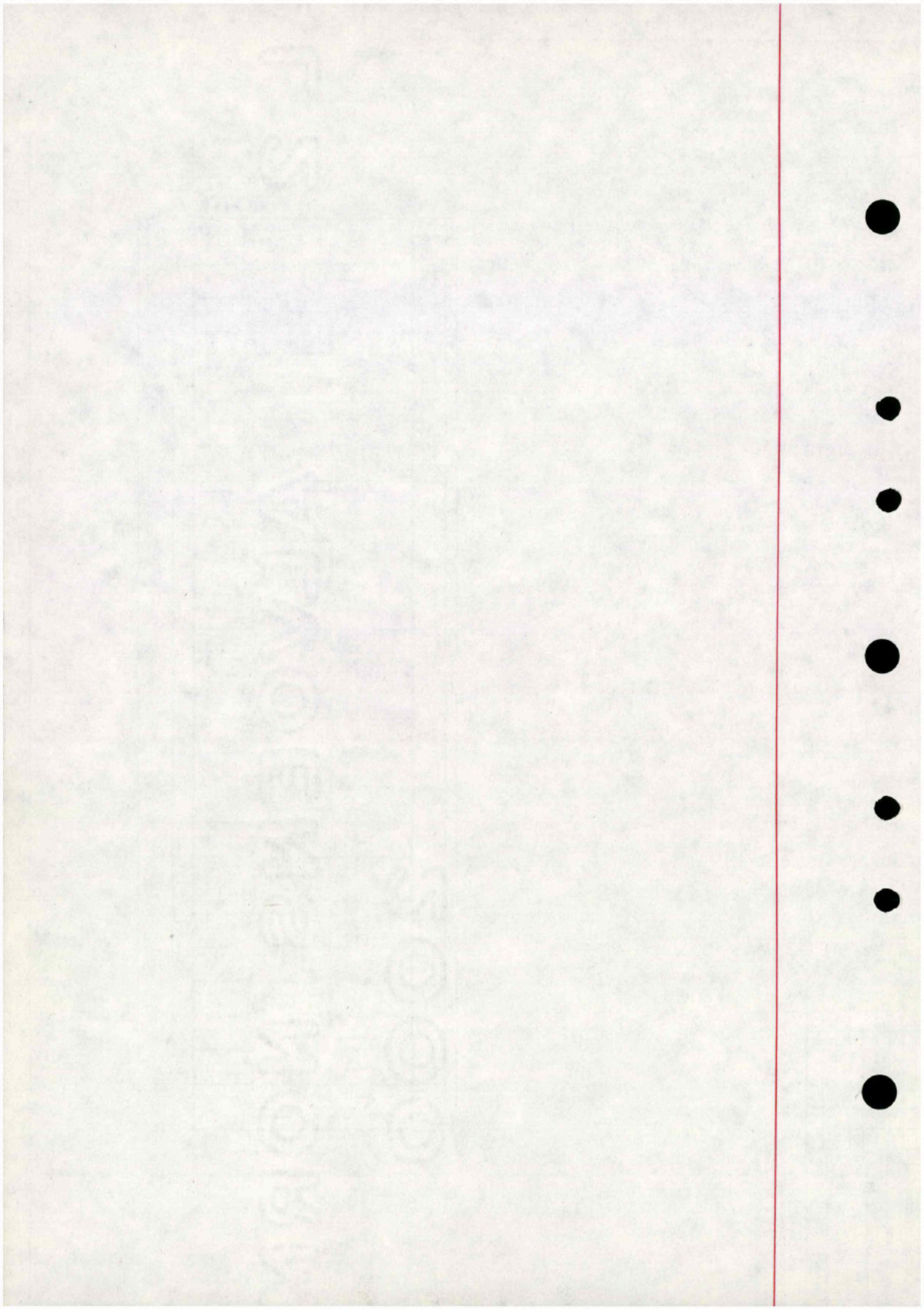


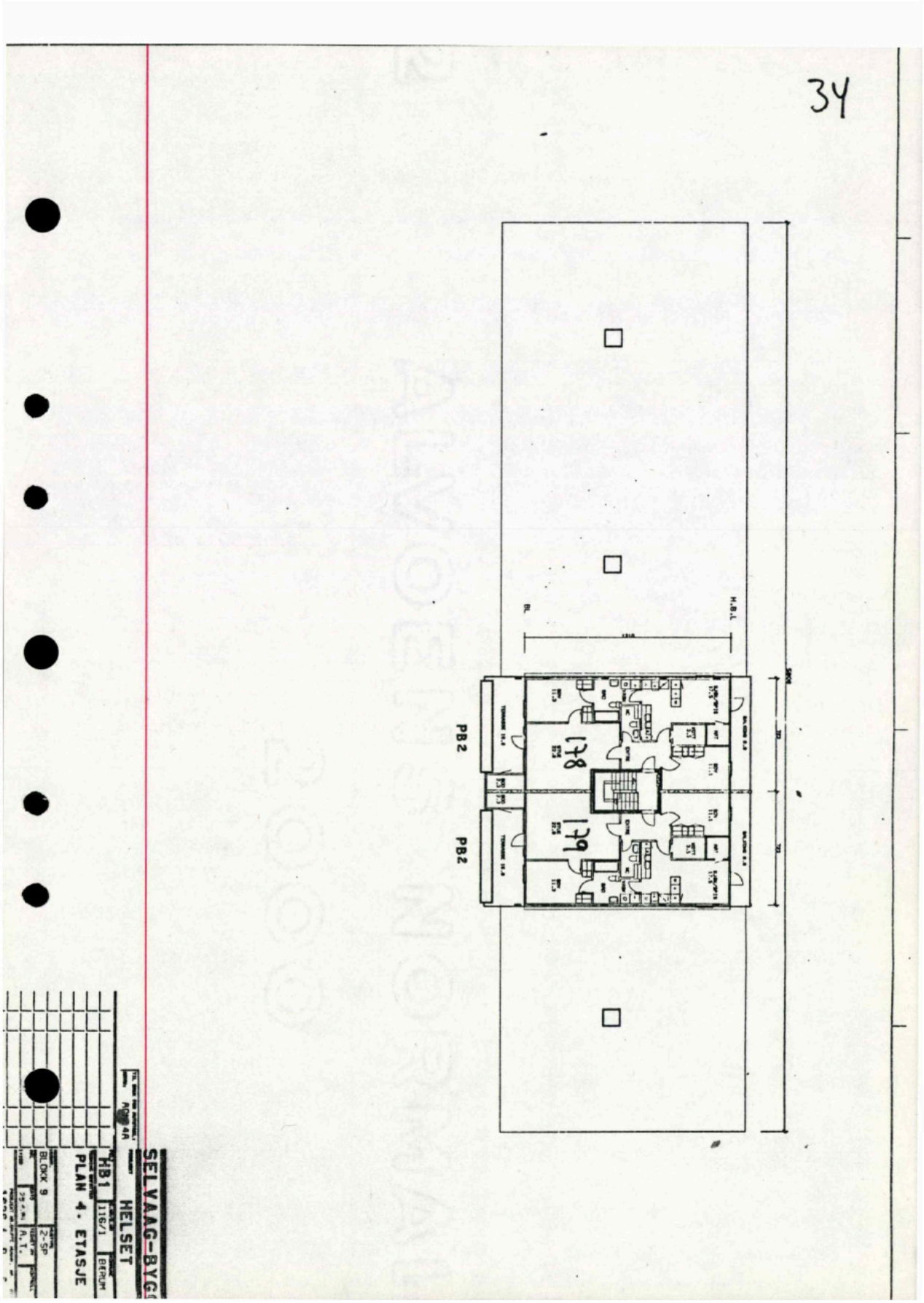

30
PLAN 1 ETASJE
MB1
MB2
MB3
PLAN 2 ETASJE
MA1
MA2
MA3
PLAN 1U ETASJE
MC1
MC2
MC1
SELVAAG-BYG
HELSET
HB2
PLAN 1U, 1, 2 ETASJE
BLOKK B


31
PE
PE1
PE2
PE1
PE2
PE1
PE1
PE
160
161
166
167
172
173
180
181
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 1. ETASJE
BLOKK 9

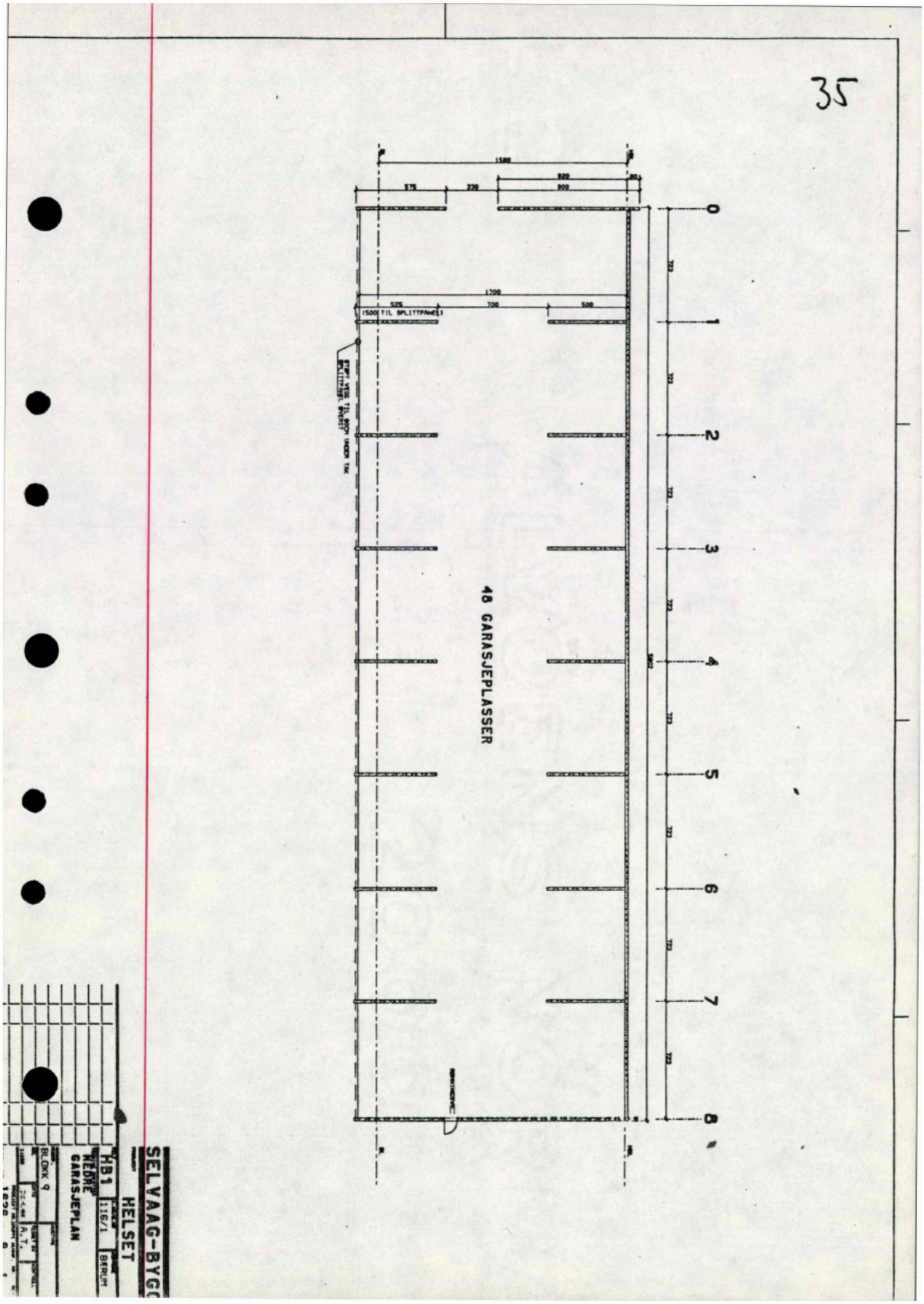

32
PD4
PD1
PD1
PD1
PD1
PD1
PD1
PD4
191
193
189
191
1H1
1S1
182
183
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 9
2-SP


33
PC4
PC1
PC1
PC1
PC1
PC1
PC4
181
181
181
181
181
181
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB1
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 9

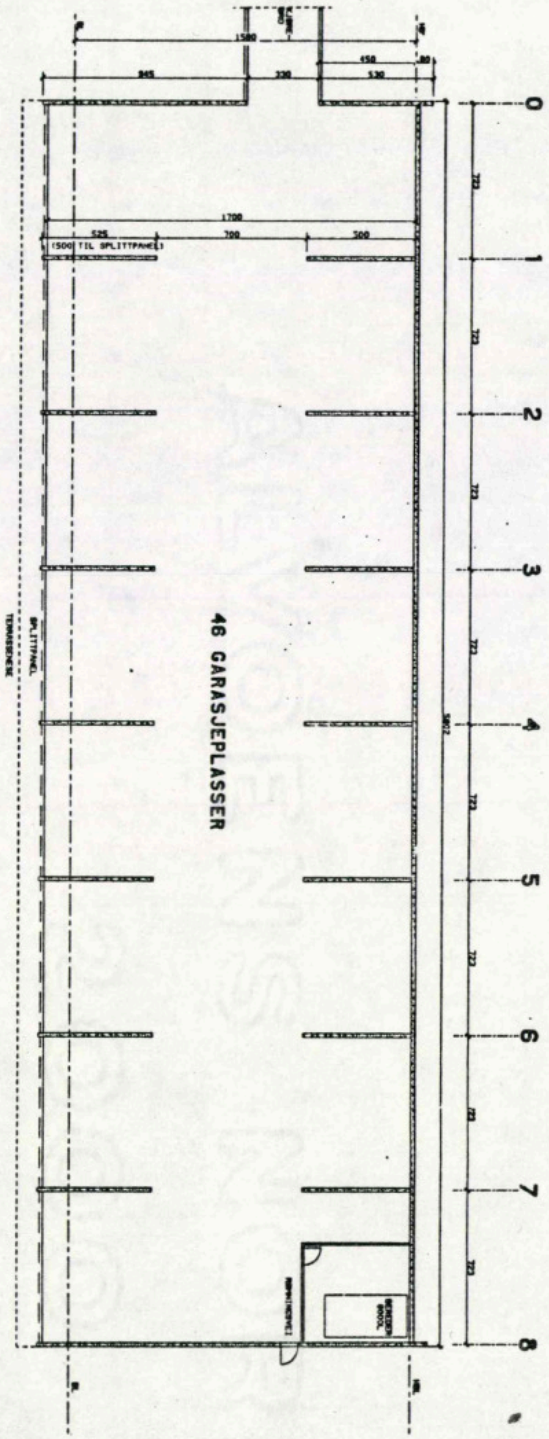



34
PB2
PB2
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 4. ETASJE
BLOKK 9

35

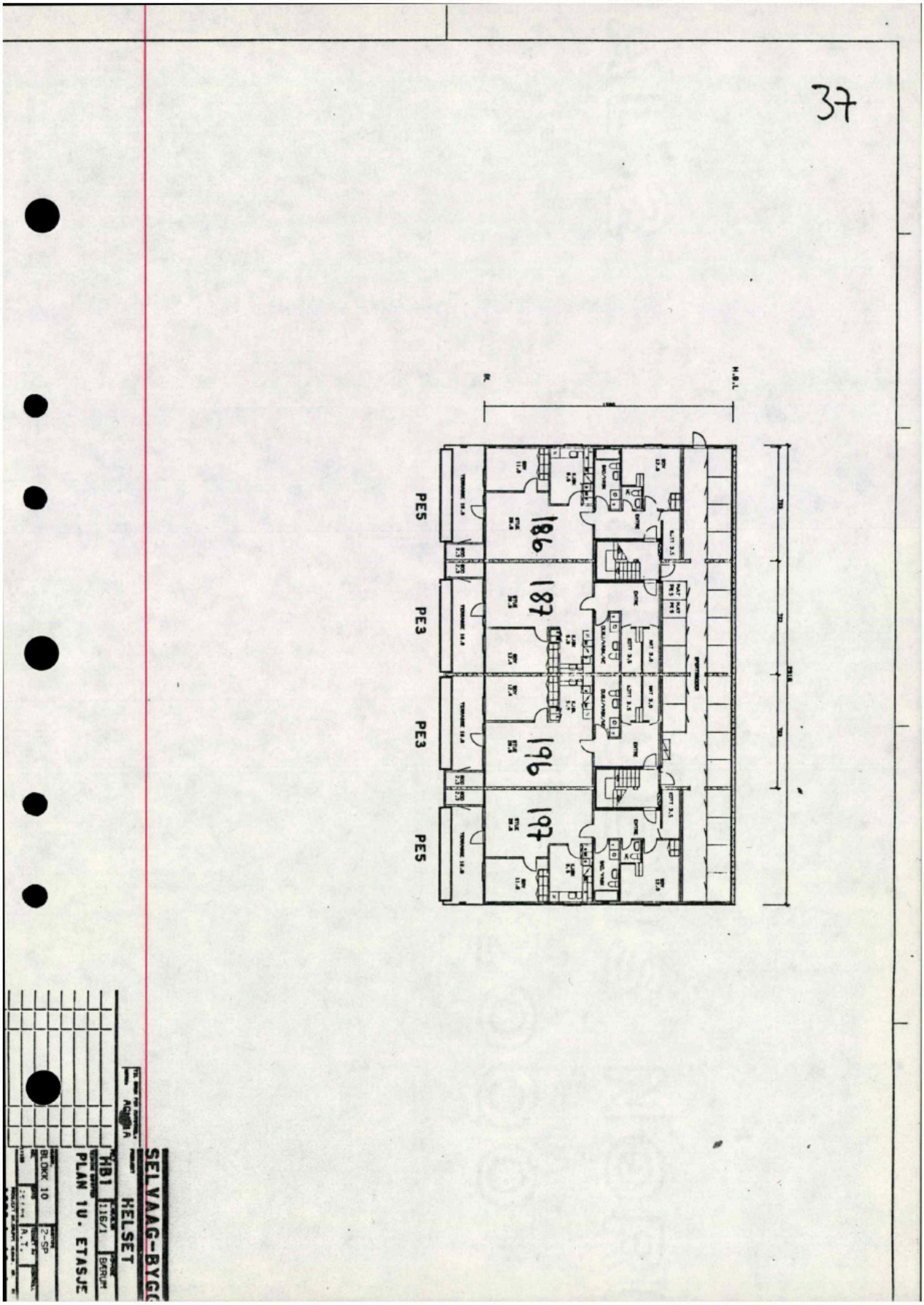

48 GARASJEPLASSER
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
NEDRE GARASJEPLAN
BLOKK Q

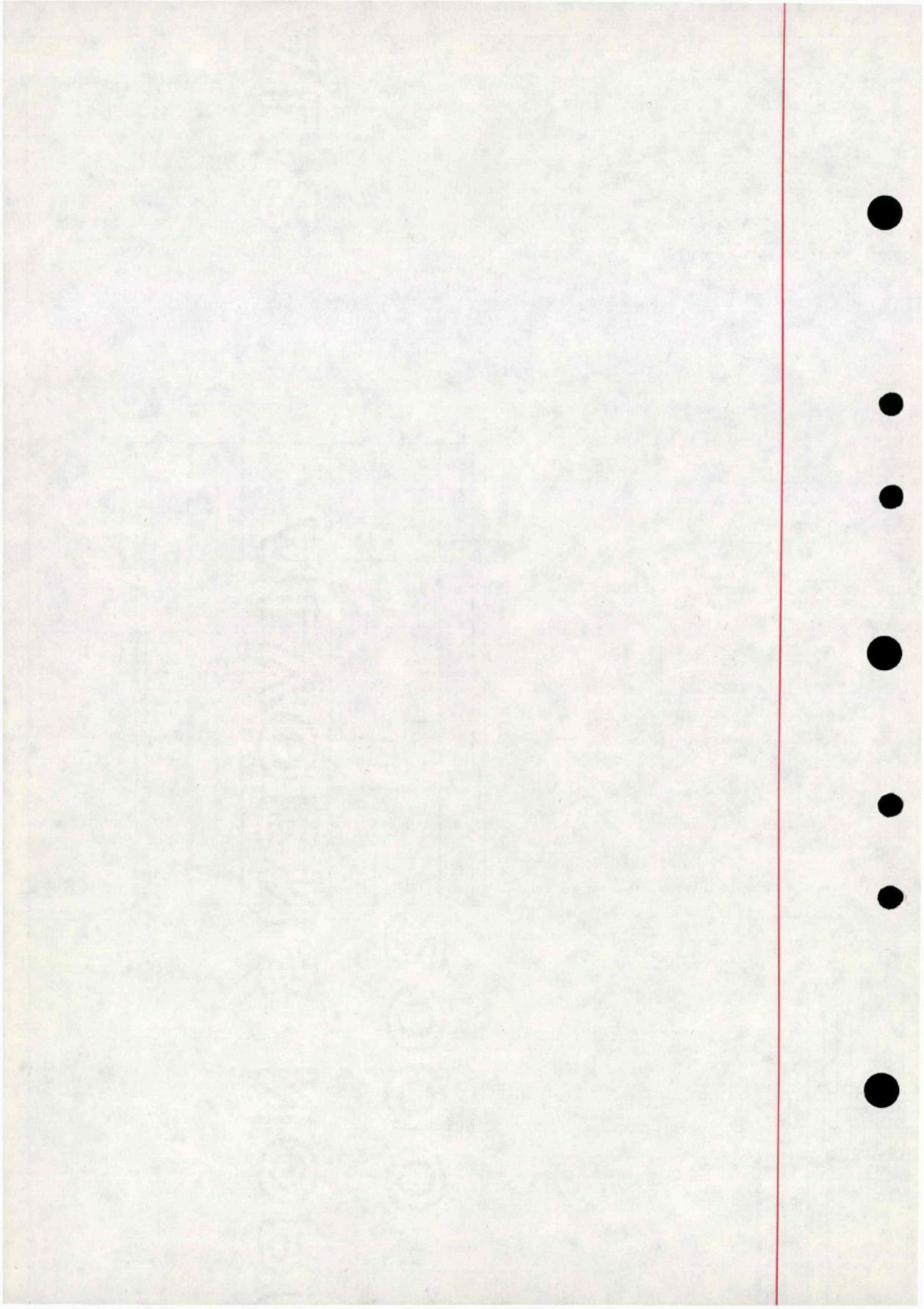
36



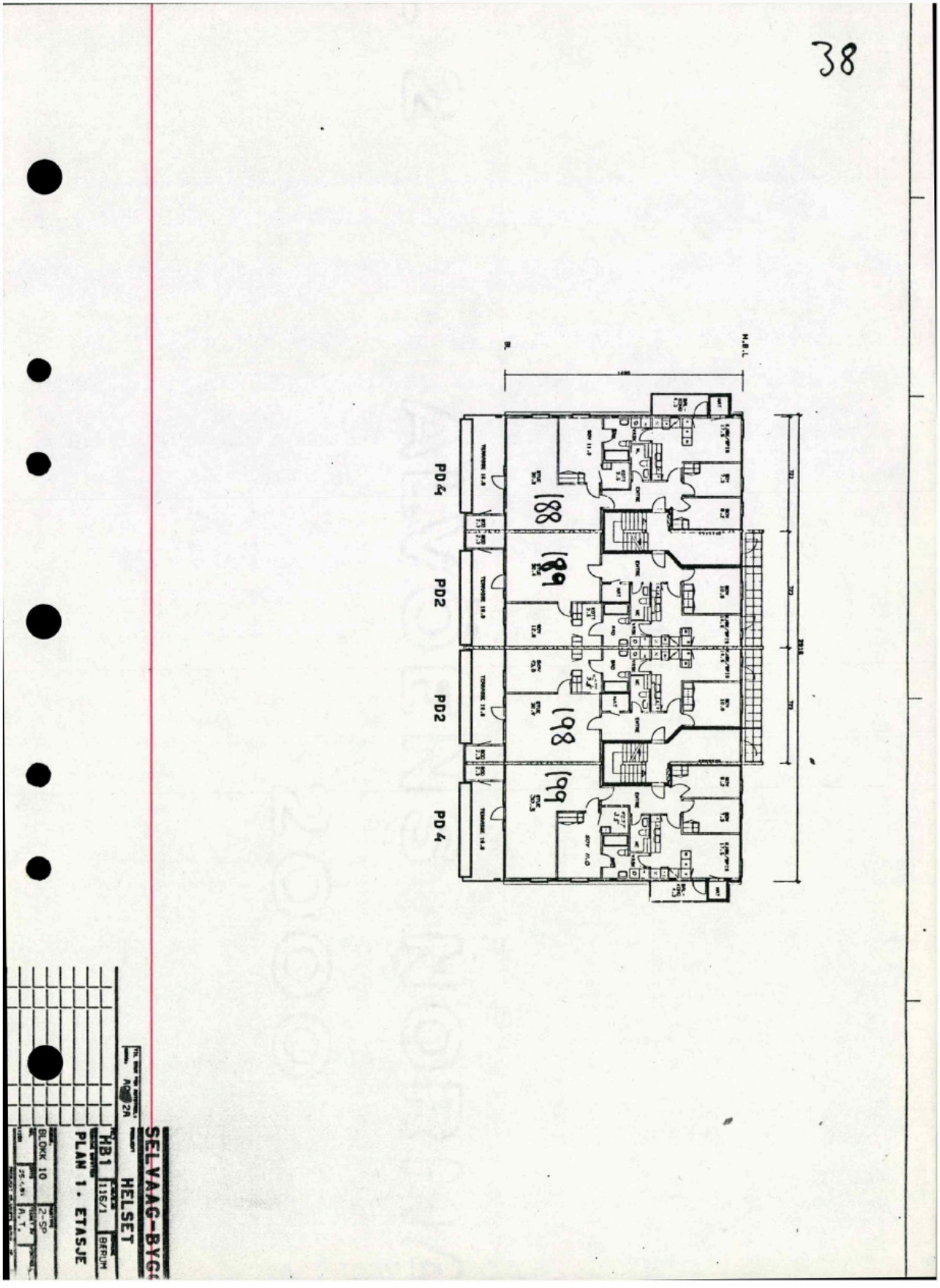
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
116/1
BERUM
GARASJEPLAN
BLOKK 9

37

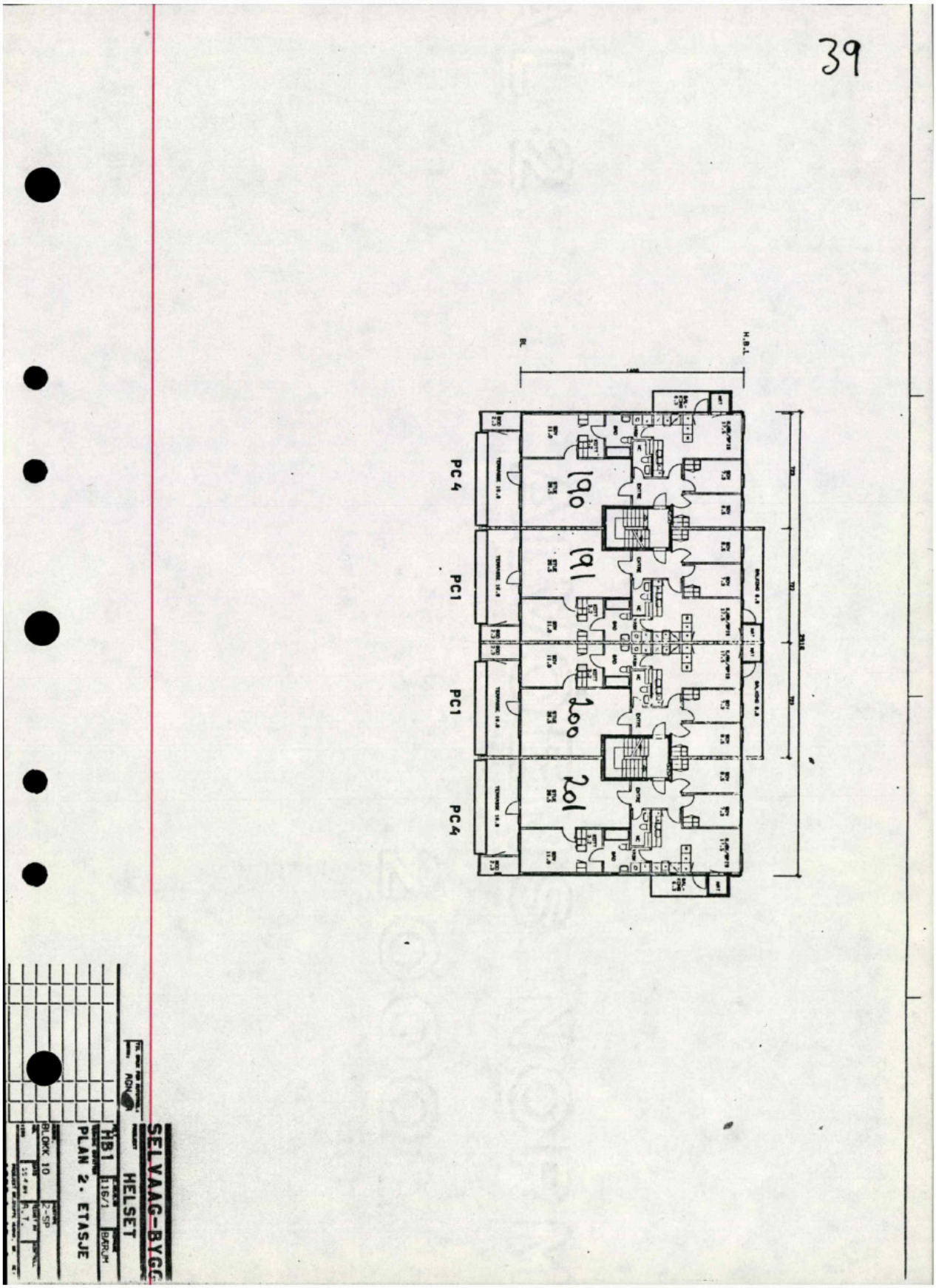

PE5
PE3
PE3
PE5
181
181
181
181
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB1
PLAN 1U. ETASJE
BLOKK 10

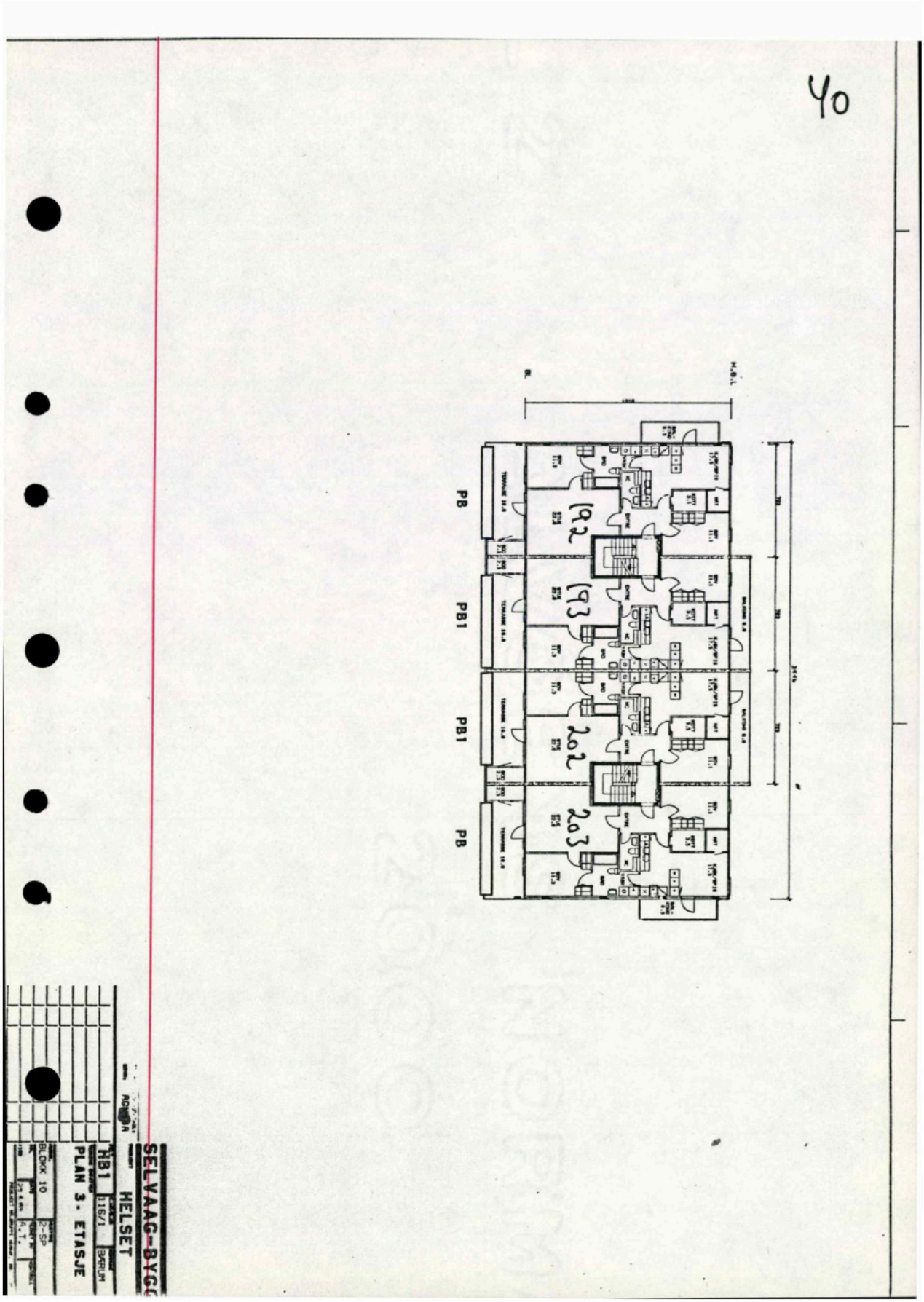


38

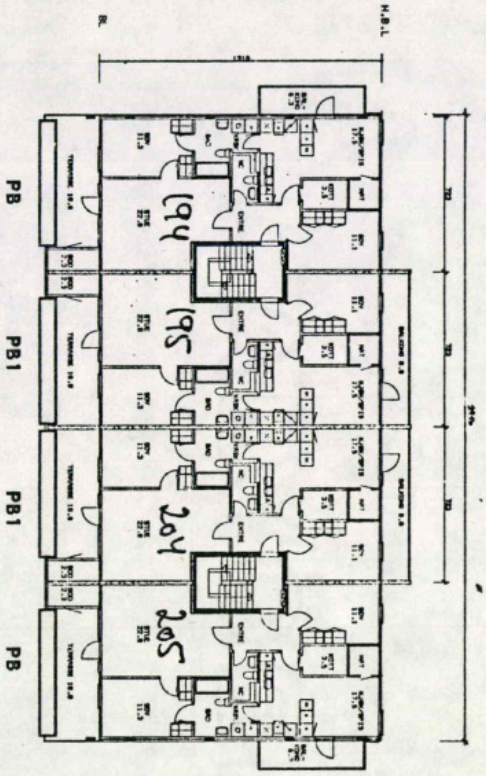

PD4
PD2
PD2
PD4
188
189
198
199
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 1. ETASJE
BLOKK 10

39

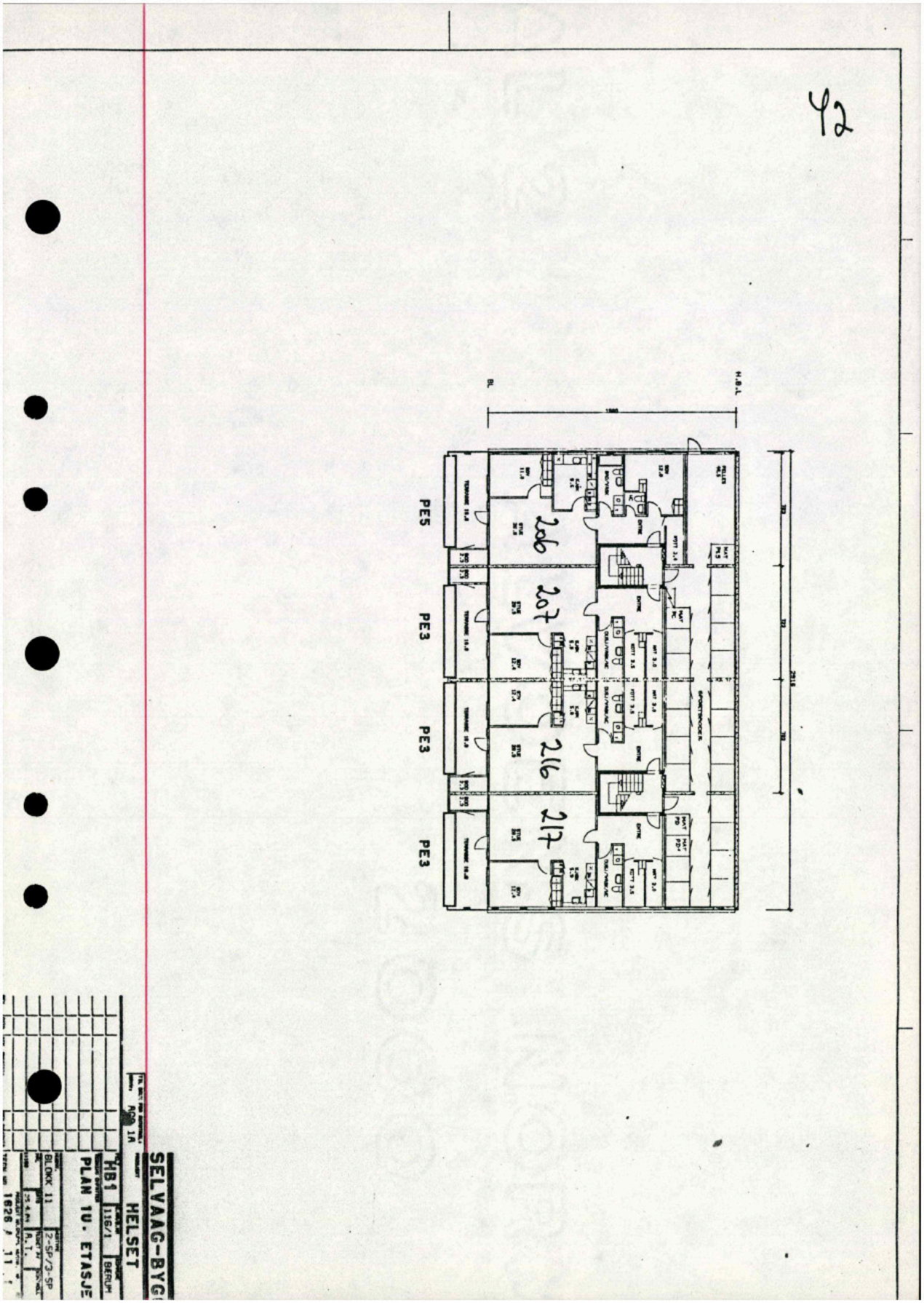

PC 4
PC1
PC1
PC4
190
191
200
201
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 10
BÆRUM

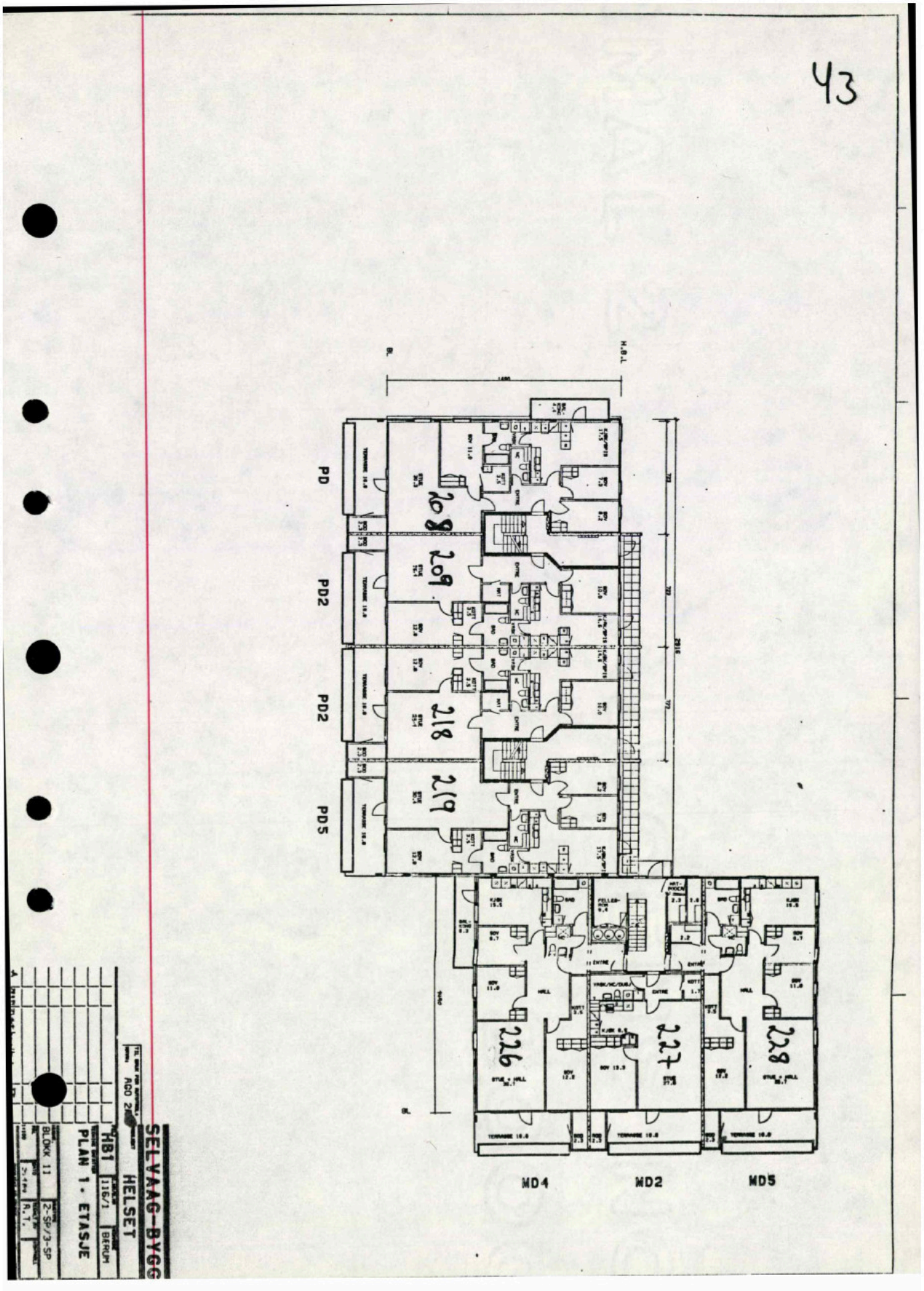

40
PB
PB1
PB1
PB
192
193
202
203
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 3. ETASJE
HB1
BLOKK 10

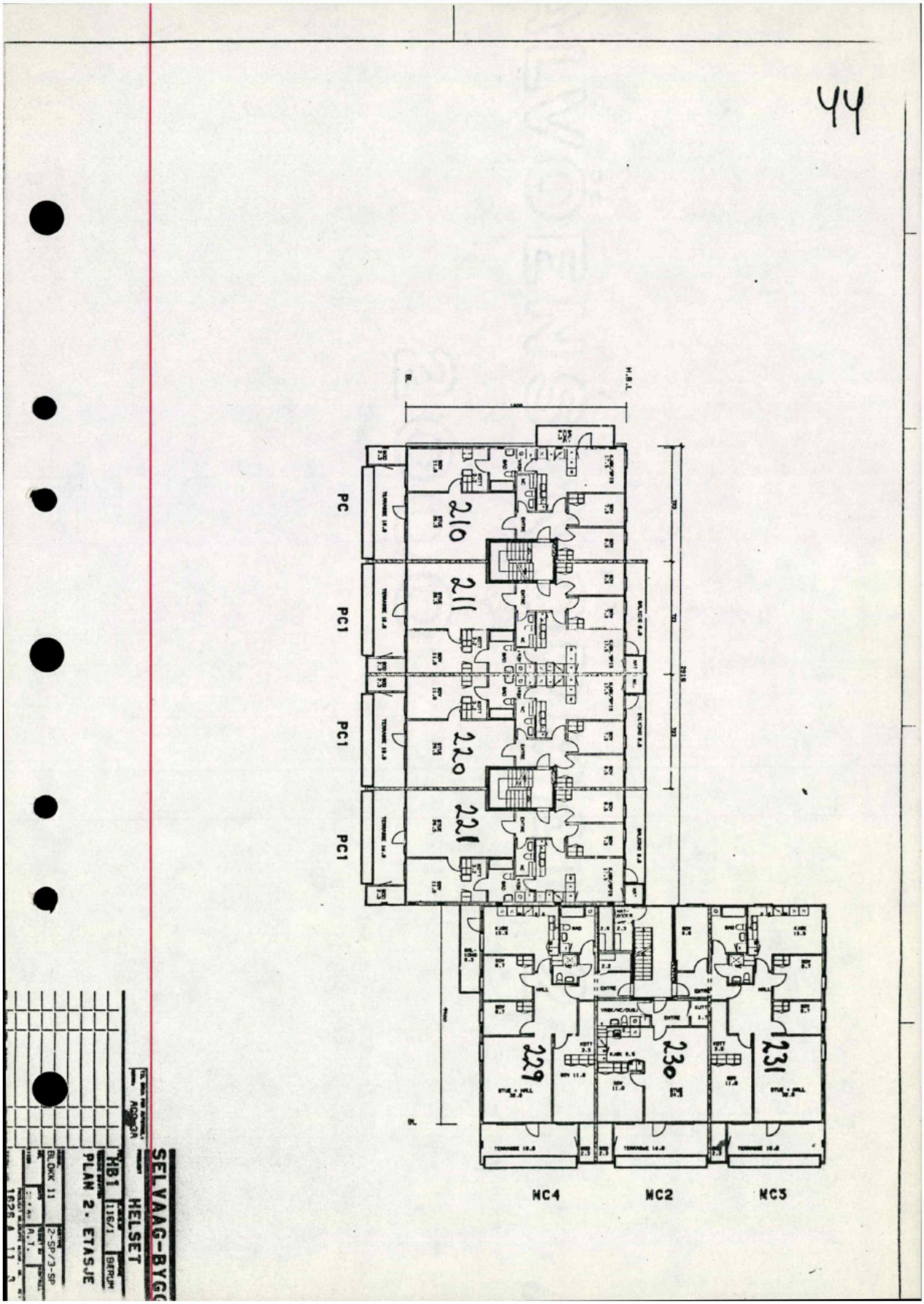
41

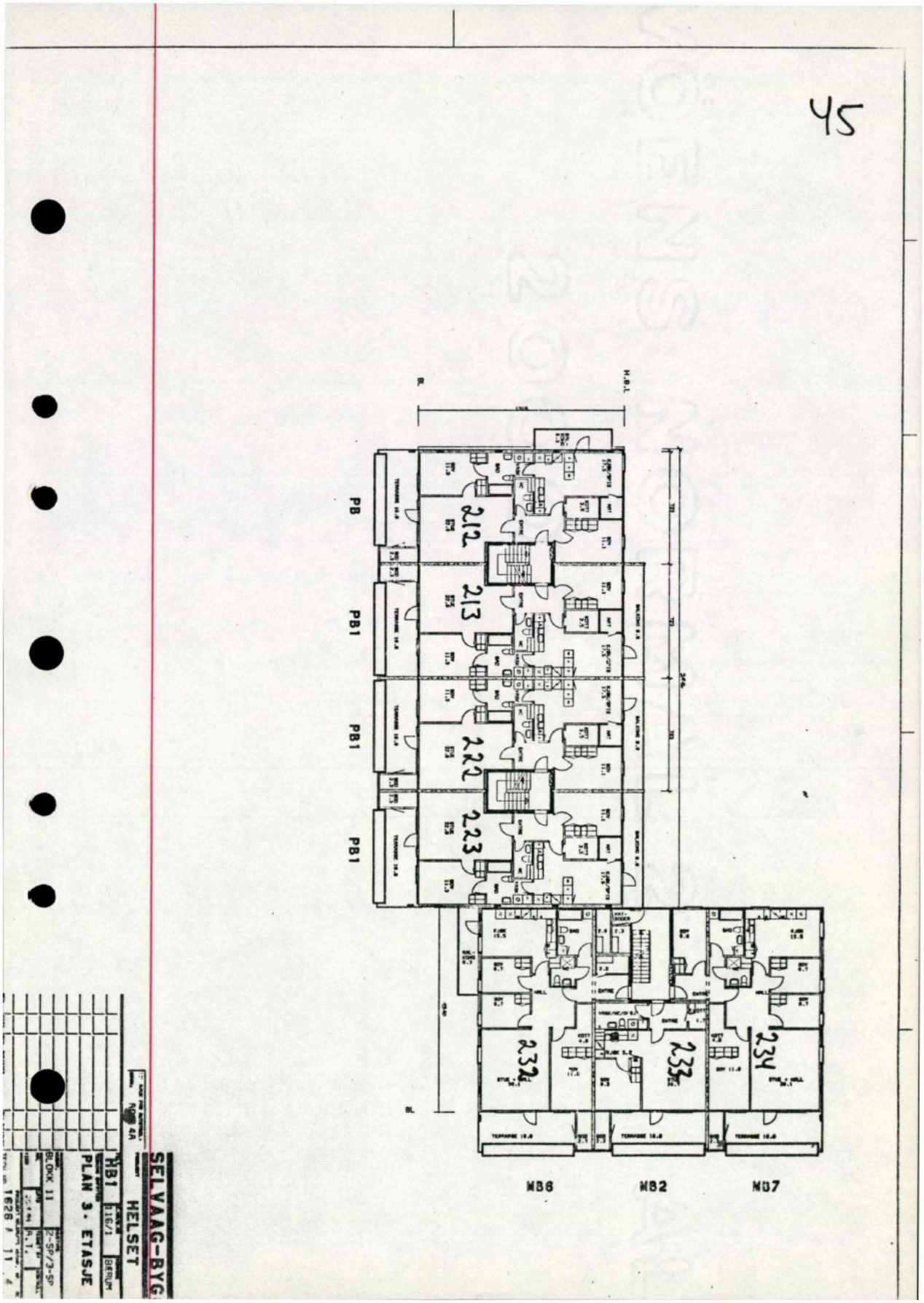


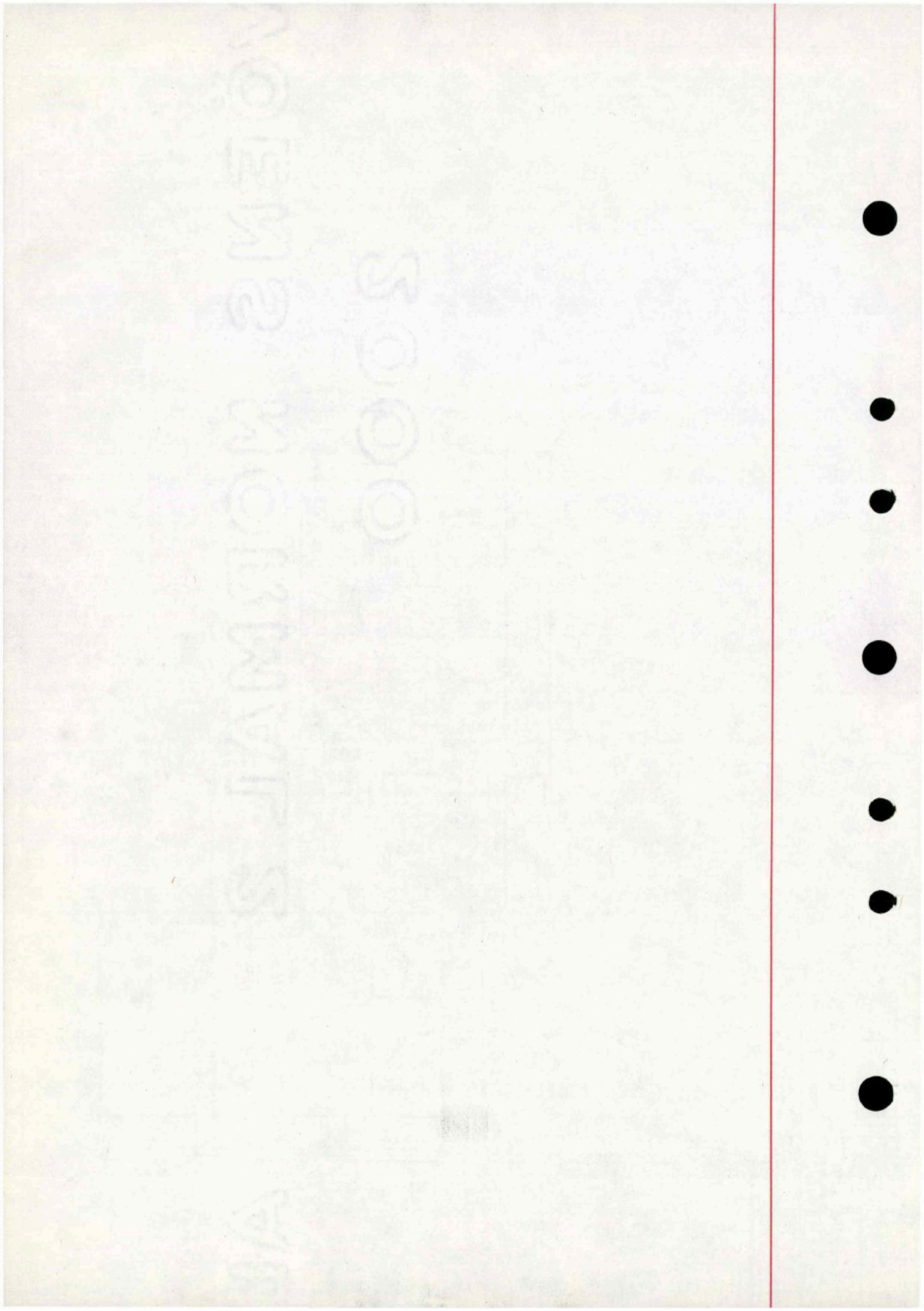
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 4. ETASJE
BLOKK 10

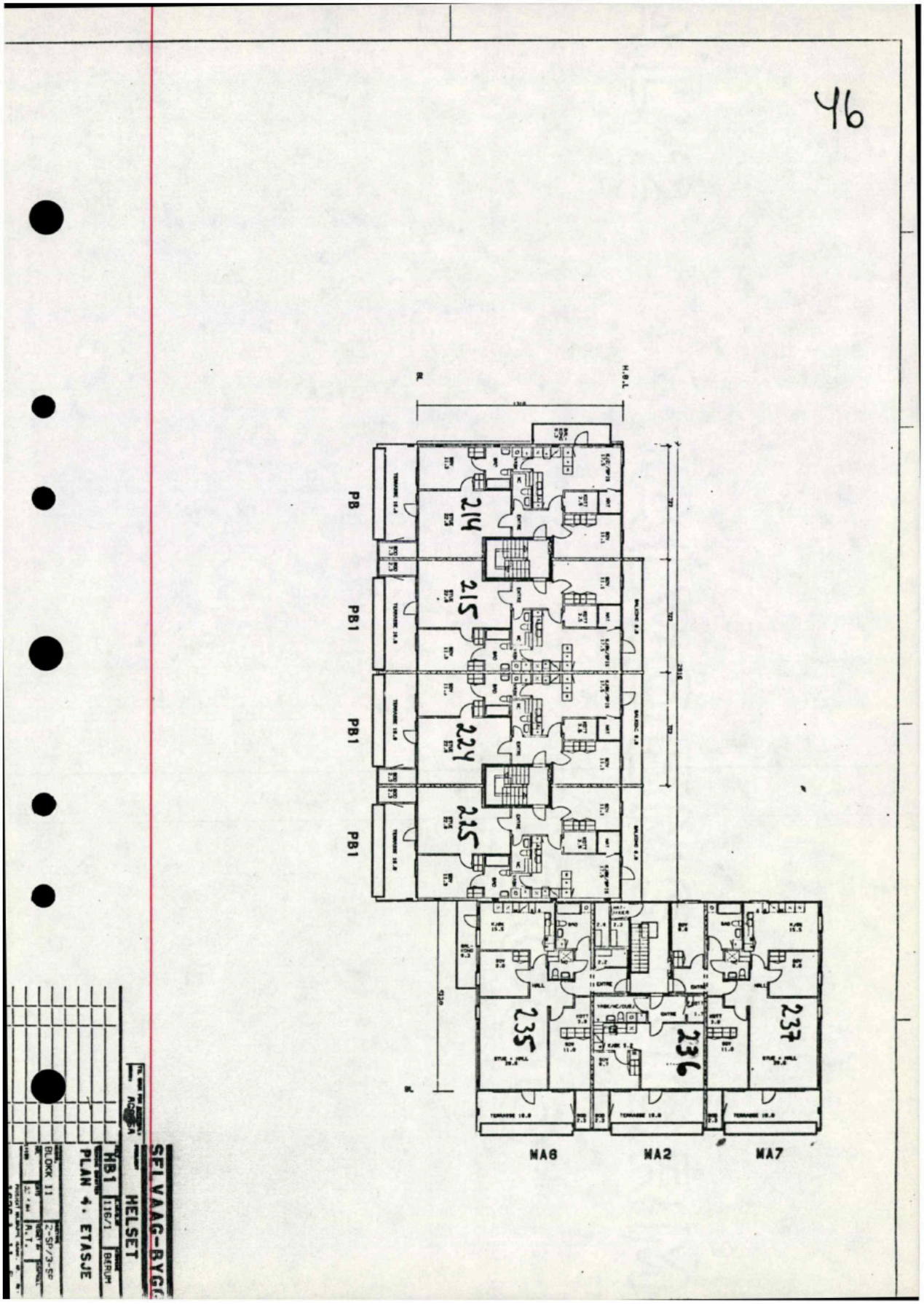

42
PE5
PE3
PE3
PE3
206
207
216
217
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 1U. ETASJE
BLOKK 11

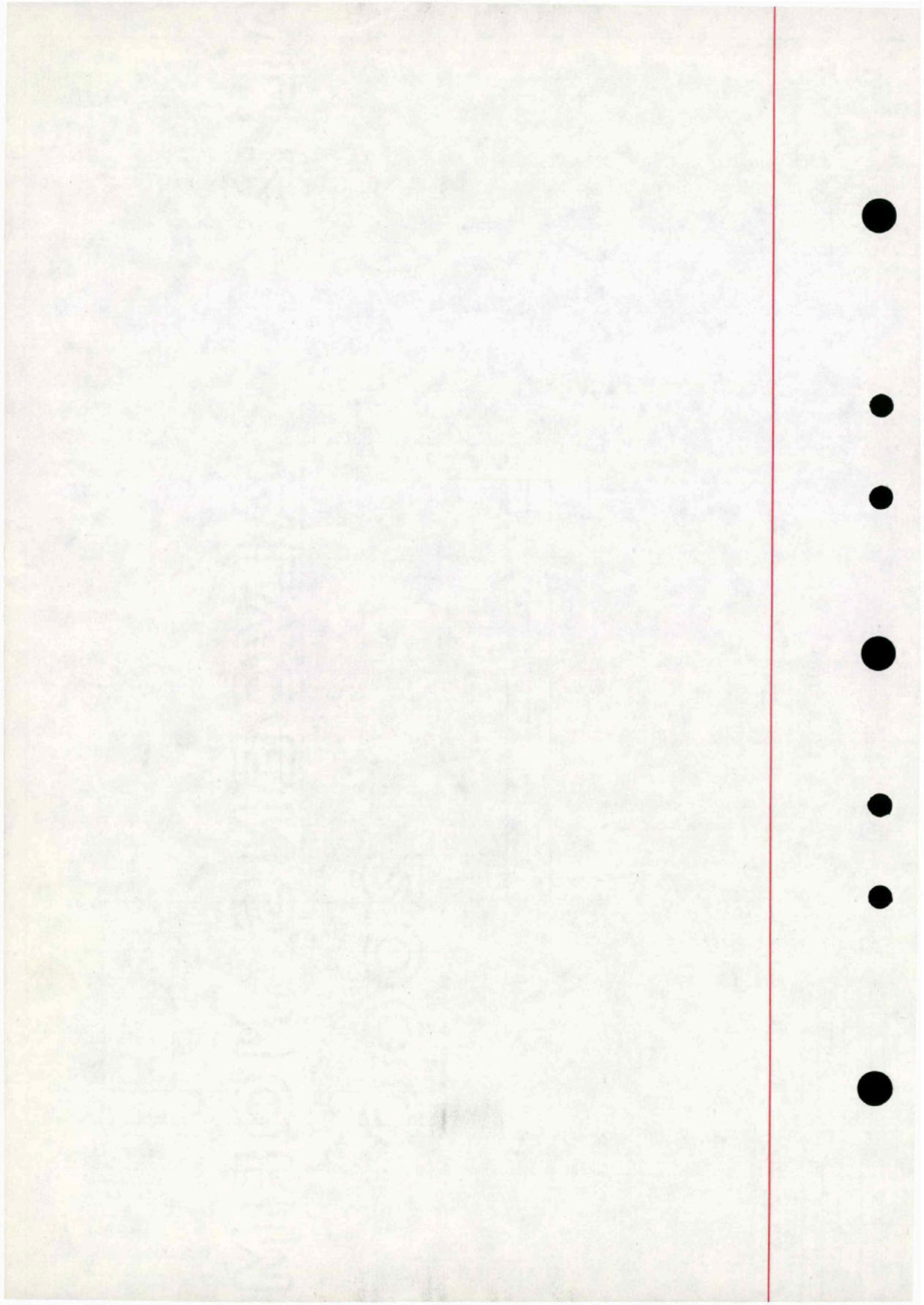

43
PD
PD2
PD2
PD5
208
209
218
219
226
227
228
MD4
MD2
MD5
SELVAAG-BYGG
HELSET
PLAN 1. ETASJE
HB1
BLOKK 11
2-SP/3-SP

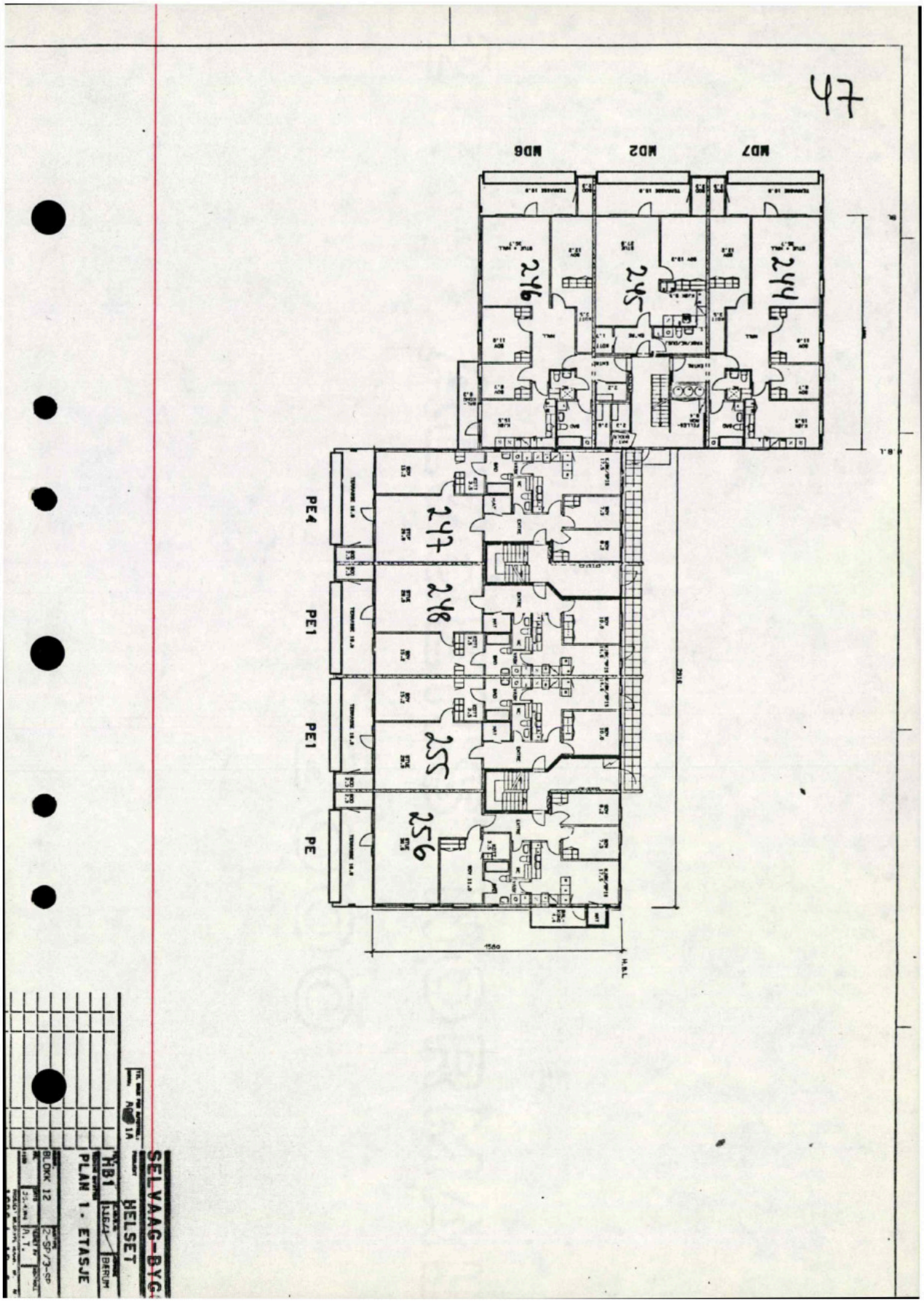

44
PC
PC1
PC1
PC1
210
211
220
221
229
230
231
MC4
MC2
MC3
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 11

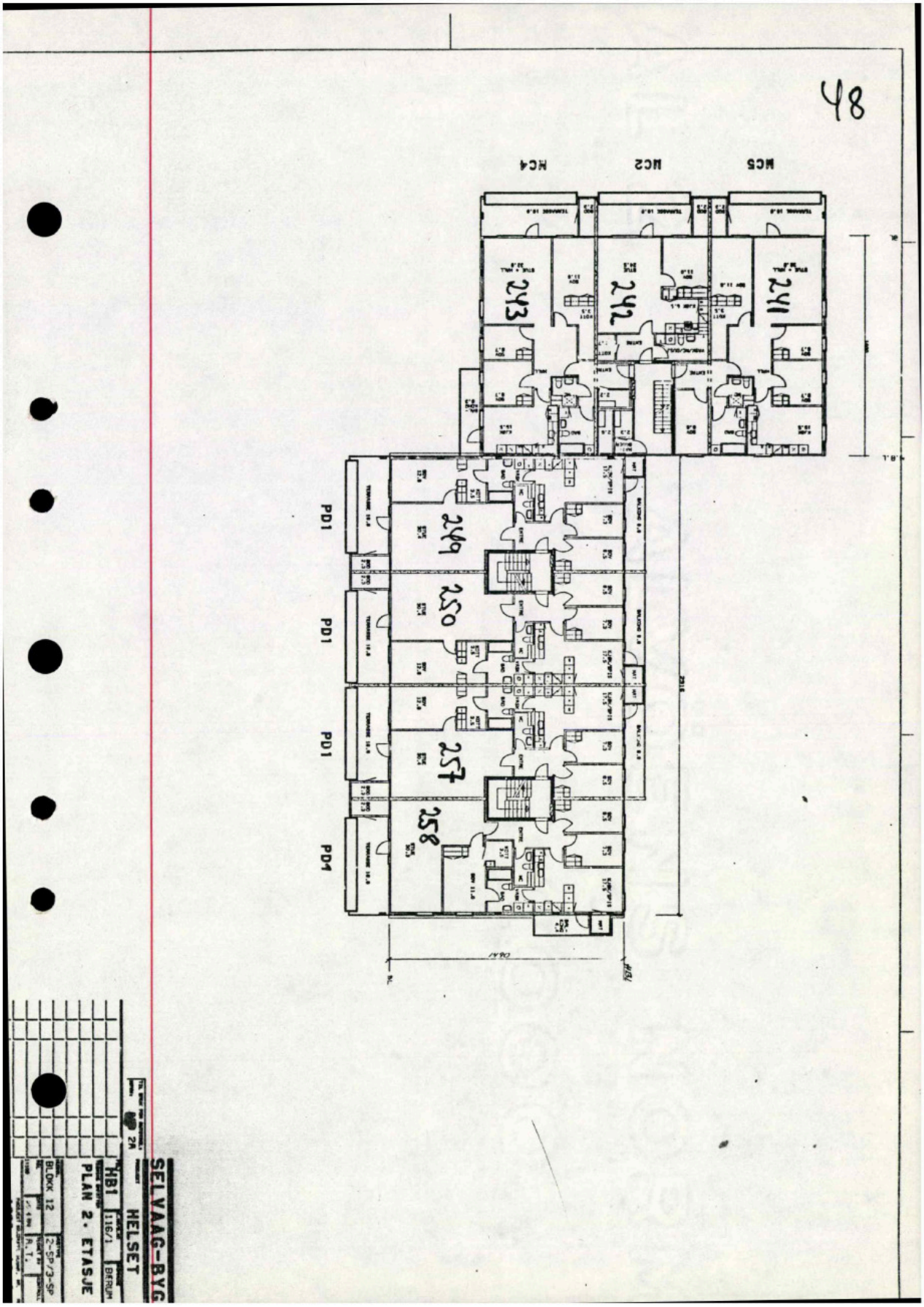

45
PB
PB1
PB1
PB1
212
213
222
223
232
233
234
MB6
MB2
MB7
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 3. ETASJE
HB1
BLOKK 11

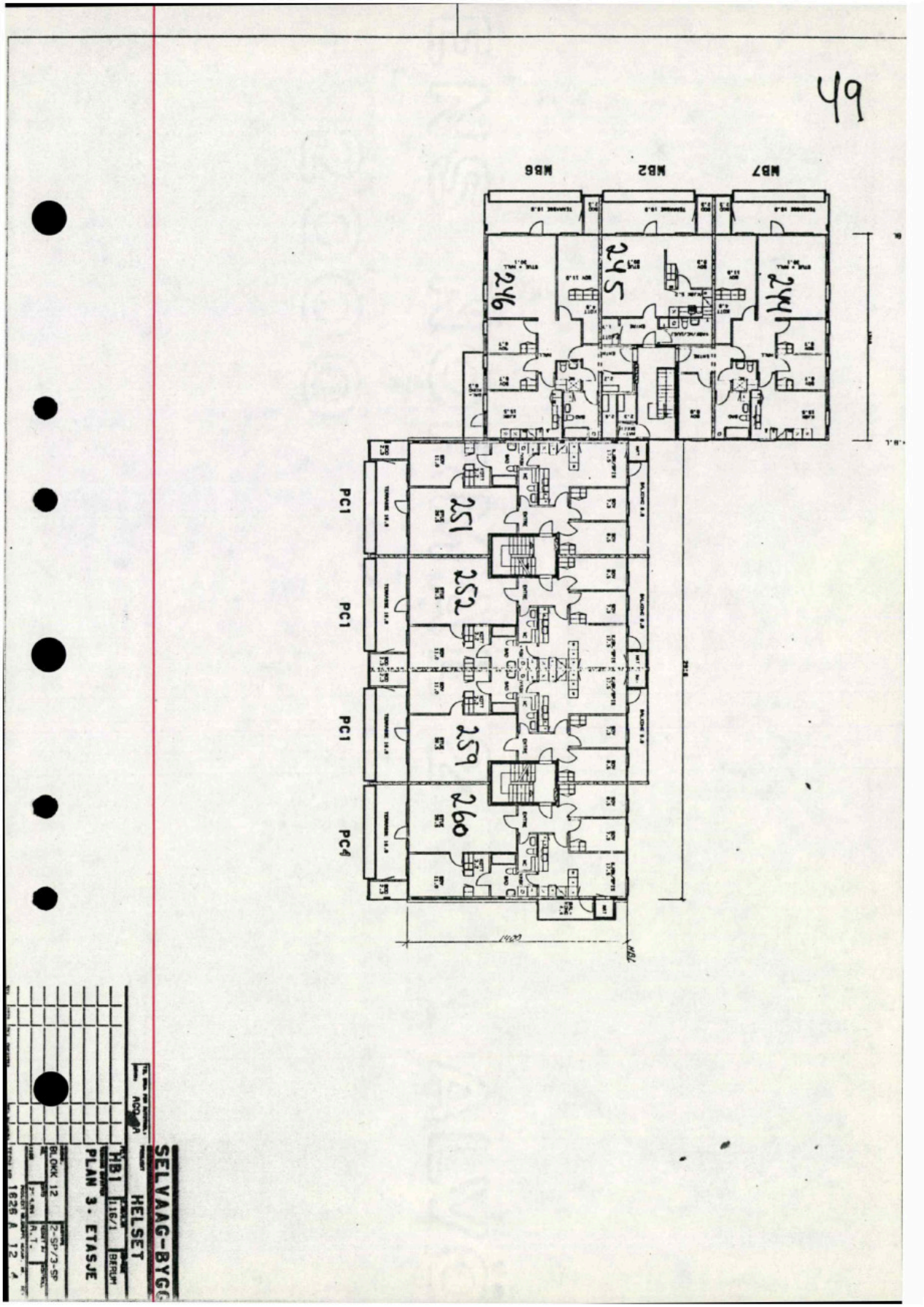


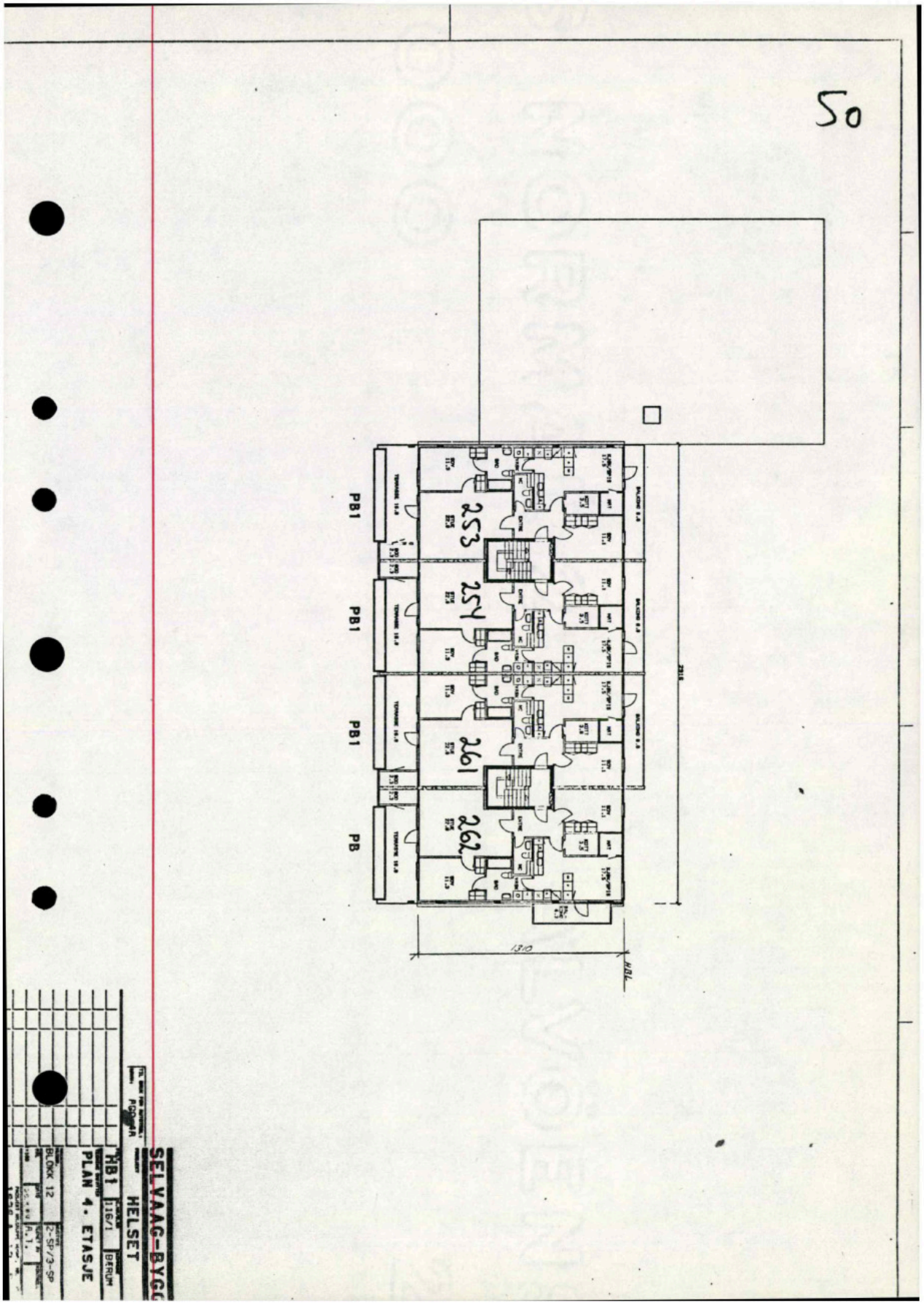

46
PB
PB1
PB1
PB1
214
215
224
215
235
236
237
MA6
MA2
MA7
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 4. ETASJE
BLOKK 11

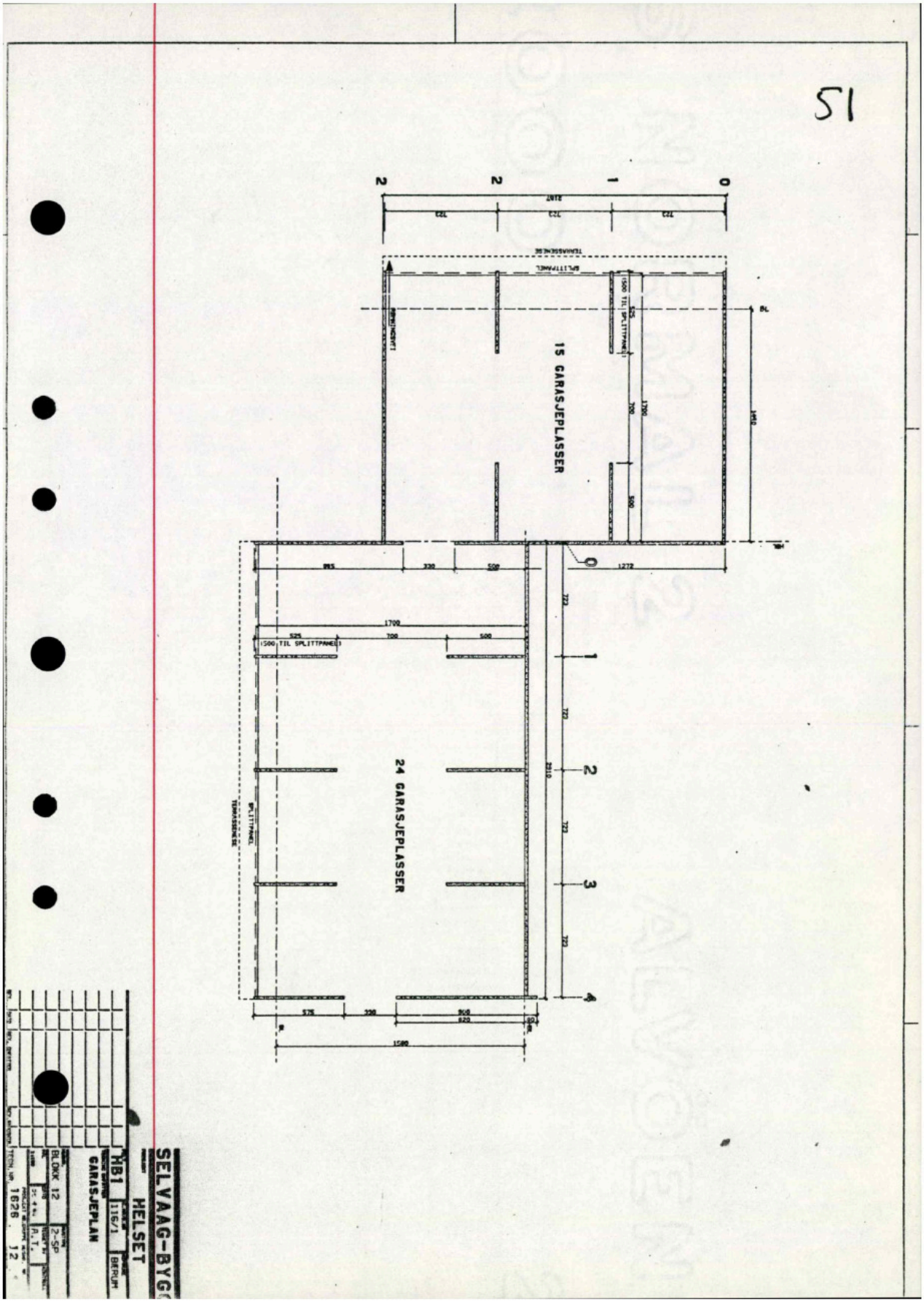


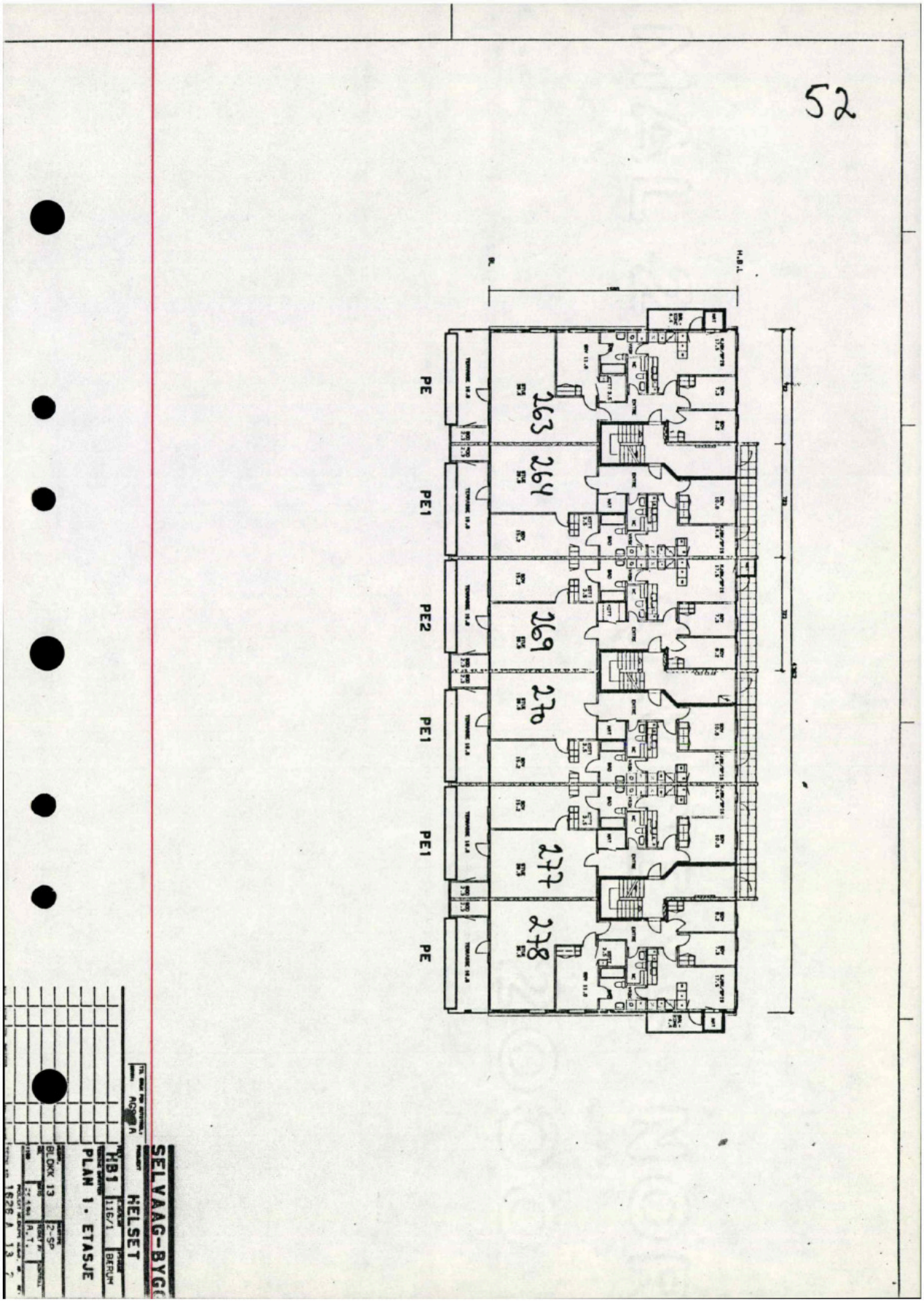

47
MD6
MD2
MD7
246
245
244
247
248
255
256
PE4
PE1
PE1
PE
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 1. ETASJE
BLOKK 12

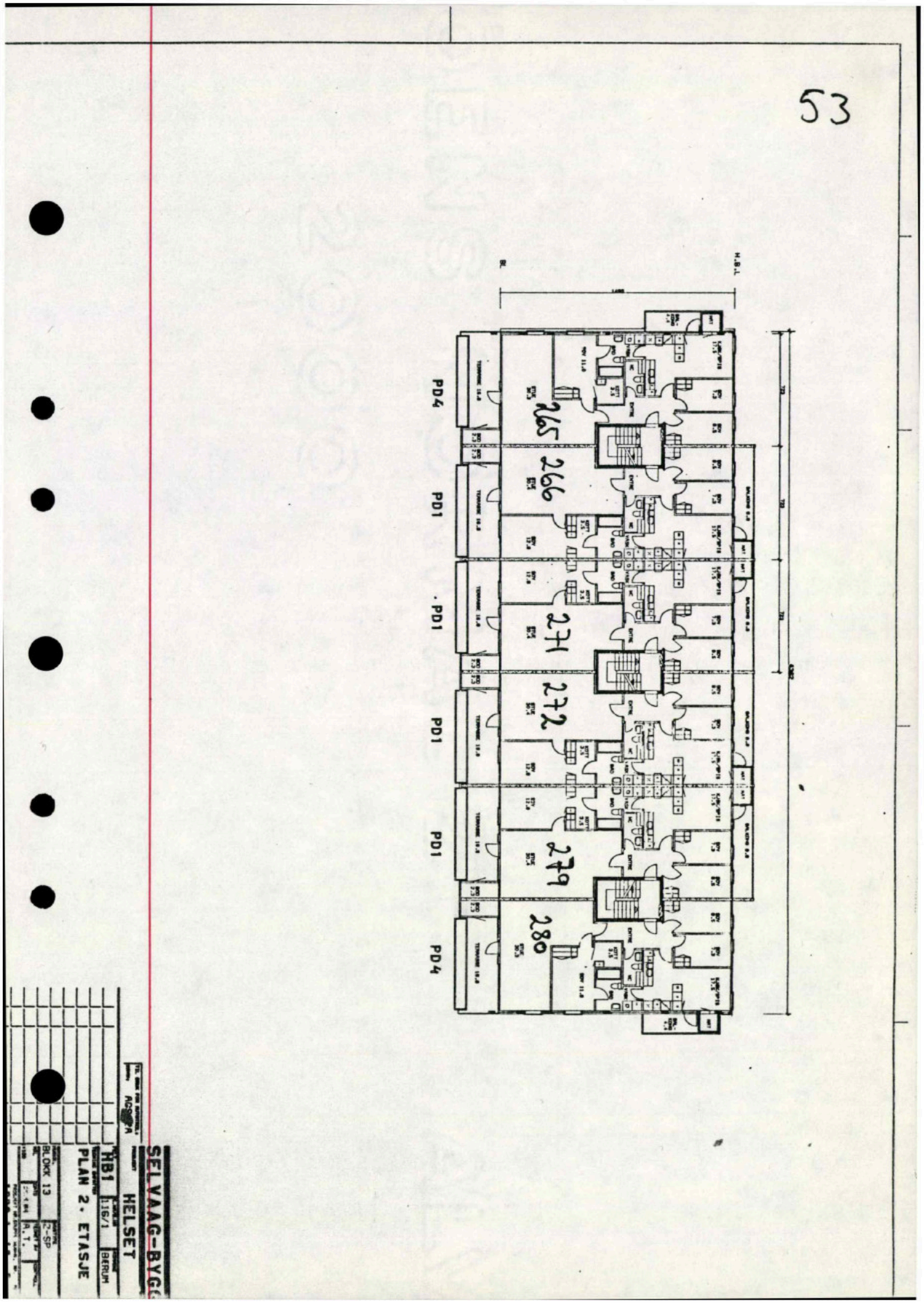

48
MC4
MC2
MC5
243
242
241
PD1
249
250
PD1
257
PD1
258
PD1
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
1:100/1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 12

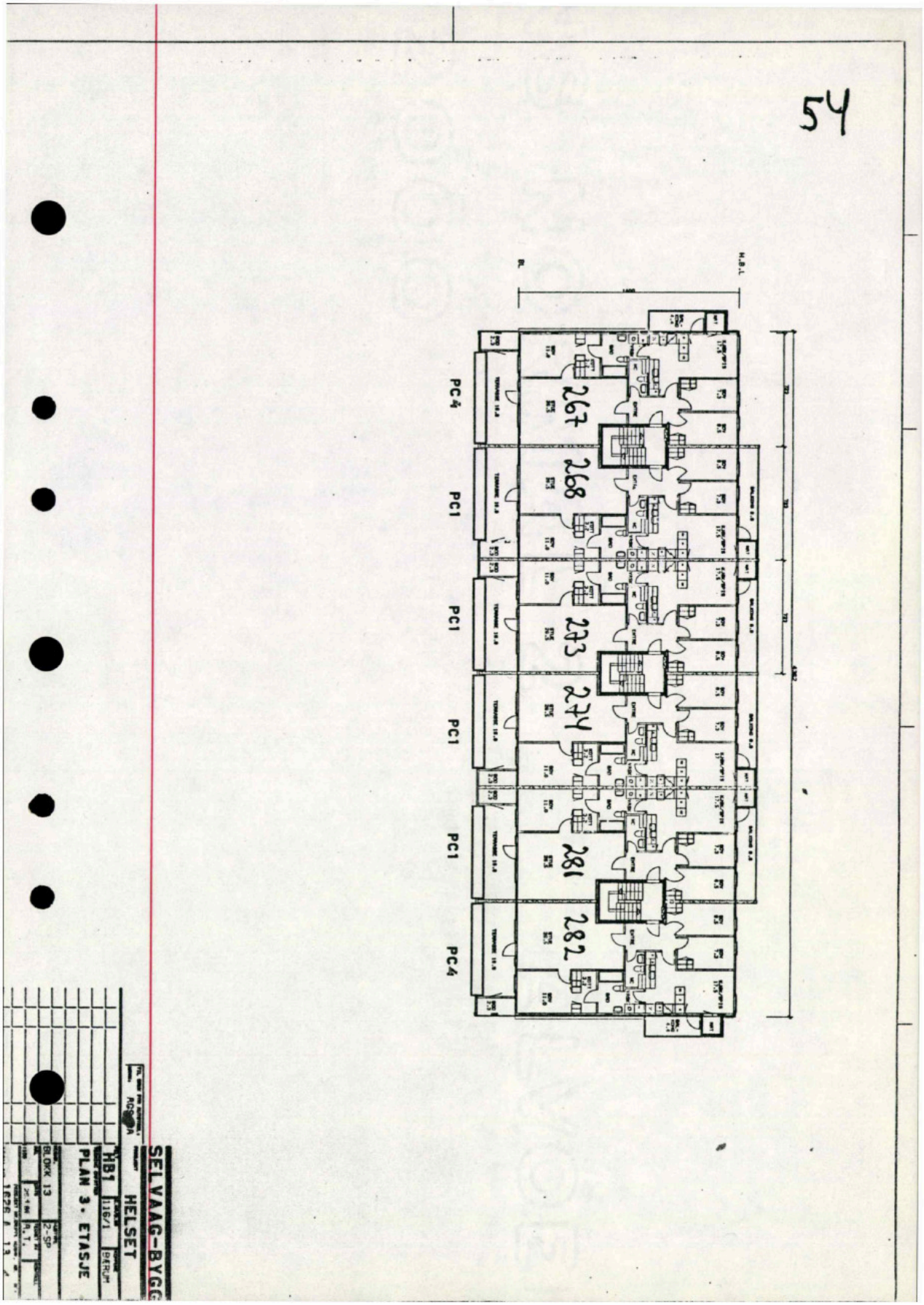

49
NB6
NB2
NB7
246
245
247
PC1
251
PC1
252
PC1
259
PC4
260
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 12
1626 A 12

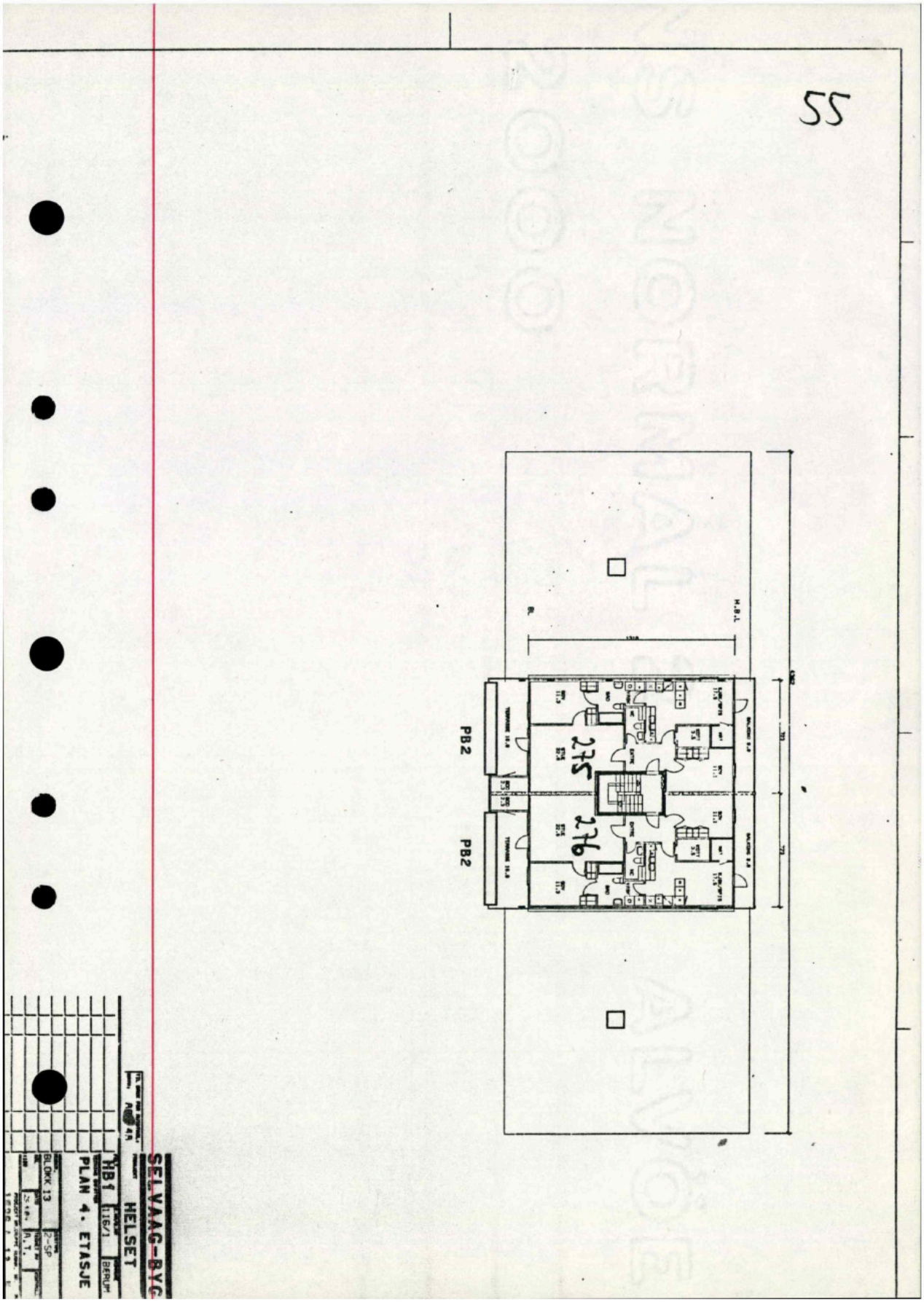

50
PB1
PB1
PB1
PB
253
254
261
262
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 4. ETASJE
HB1
BLOKK 12


51
15 GARASJEPLASSER
24 GARASJEPLASSER
GARASJEPLAN
HELSET
SELVAAG-BYG

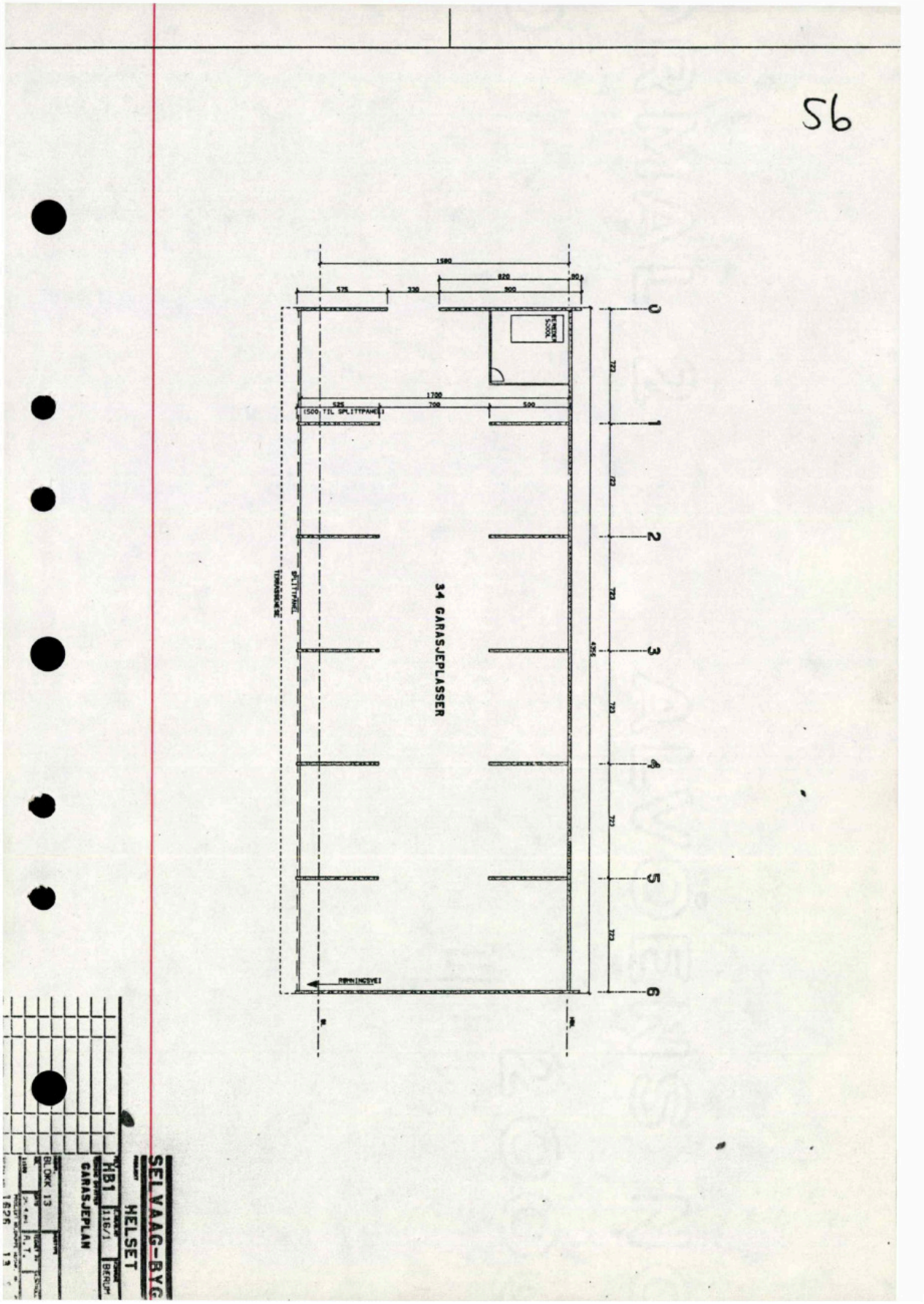

52
PE
PE1
PE2
PE1
PE1
PE
263
264
269
270
277
278
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 1. ETASJE
BLOKK 13

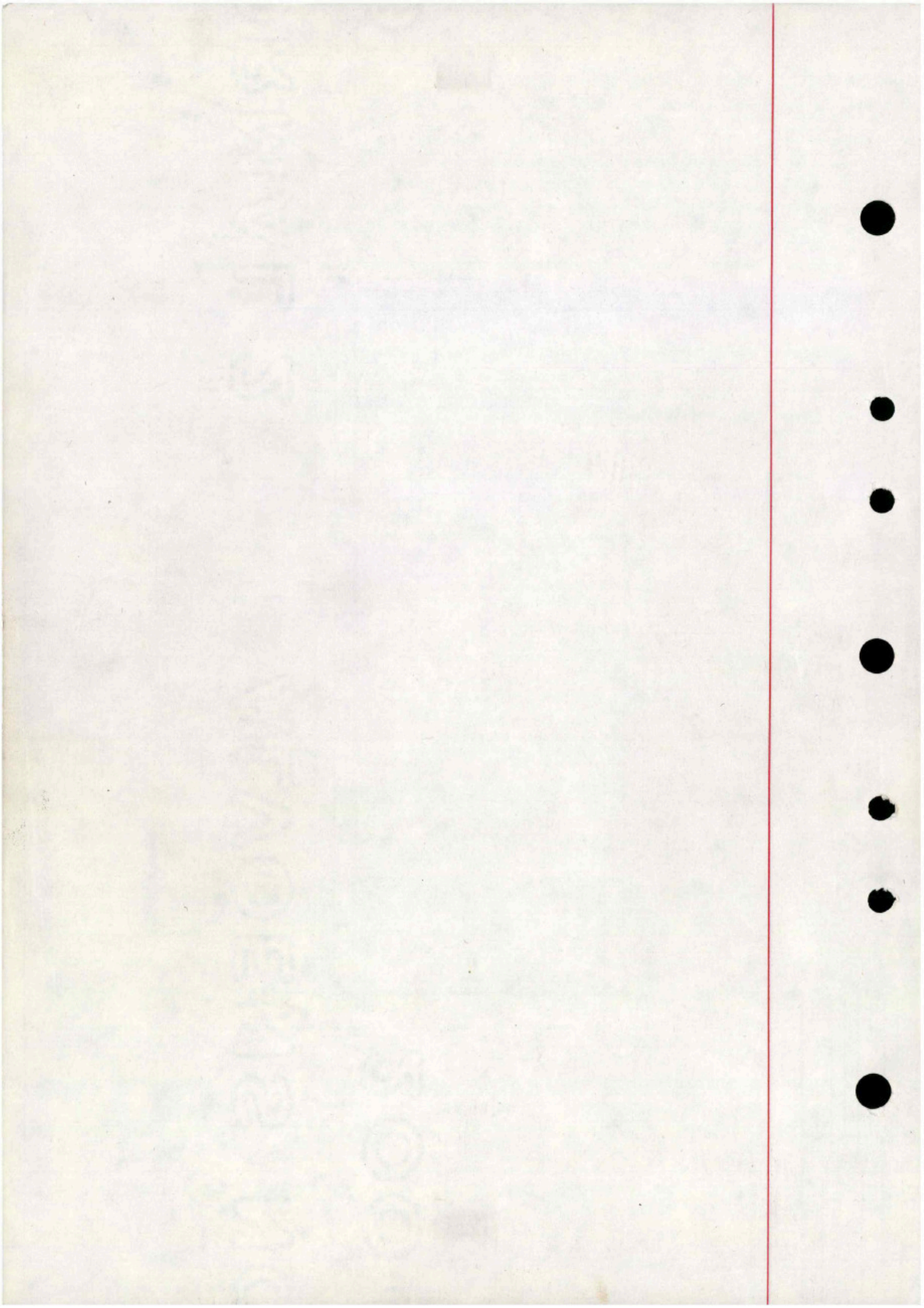

53
PD4
PD1
PD1
PD1
PD1
PD4
265
266
271
272
279
280
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
PLAN 2. ETASJE
BLOKK 13
2-SP
BÆRUM


54
PC4
PC1
PC1
PC1
PC1
PC4
267
268
273
274
281
282
SELVAAG-BYGG
HELSET
HB1
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 13
2-SP


55
PB2
PB2
SELVAAG-BYG
HELSET
PLAN 4. ETASJE
HB1
BLOKK 13

56


1500
820
80
575
330
800
PERSON SOKK
1700
525
700
500
1500, TIL SPLITTPANEL
SPLITTPANEL
TERRASSEDØR
34 GARASJEPLASSER
4954
722
722
722
722
722
722
0
1
2
3
4
5
6
RØMNINGSVEI
SELVAAG-BYG
HELSET
HB1
1:100/1
BERLIN
GARASJEPLAN
BLOKK 13

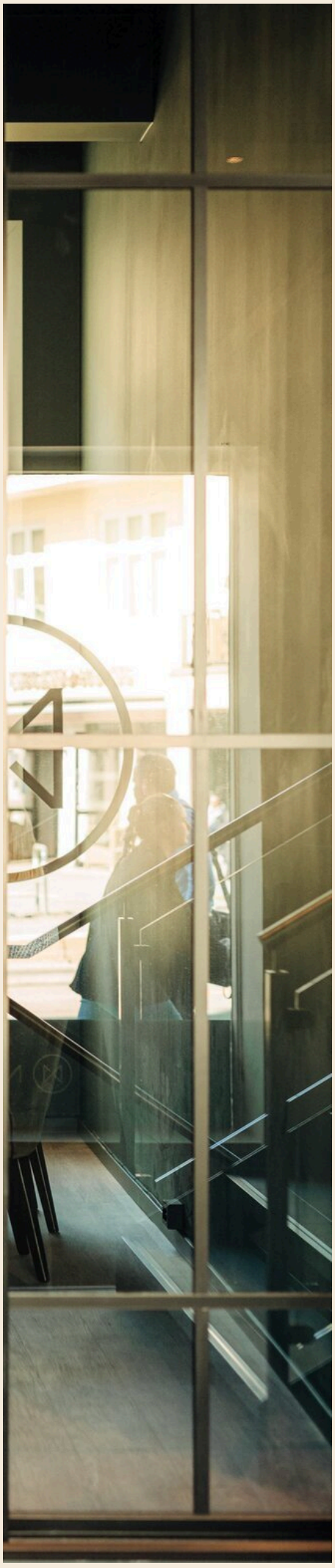


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0333/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helsetveien 6 1353 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 116, bnr 42, snr 253 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



André Rosensten
Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Bygdøy Allé
a.rosensten@nordvikbolig.no
930 10 676



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: