

Dønskitoppen 16S



Velkommen til

Dønskitoppen 16S



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

GJETTUM/DØNSKI

Lys, gjennomgående 4-roms leilighet over to plan. Vestvendt balkong. Peis. Fantastisk utsikt!

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	98 993,-
Omkostninger	108 800,-
Totalpris	4 407 793,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 765,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1968

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Benjamin Ådna har gleden av å presentere Dønskitoppen 16S. En lys og innbydende 4-roms leilighet over 2 plan med fantastisk utsikt. Leiligheten ligger i 3. og 4. etasje og byr på 3 soverom, stor stue med peis og utgang til balkong, bad, wc, kjøkken og entrè. Beliggenheten er rolig, men samtidig sentralt med gangavstand til matbutikk, buss, T-bane og friluftsområder. Perfekt for deg som vil bo med nærhet til det meste, men samtidig utenfor de travleste gatene.

- Fin plassering i 3. og 4. etasje med solrik vestvendt balkong
- Peis
- Praktisk planløsning
- Mulighet for leie av parkering/garasje - Fordeles av styret etter venteliste
- Kort vei til marka med flotte helårs turmuligheter

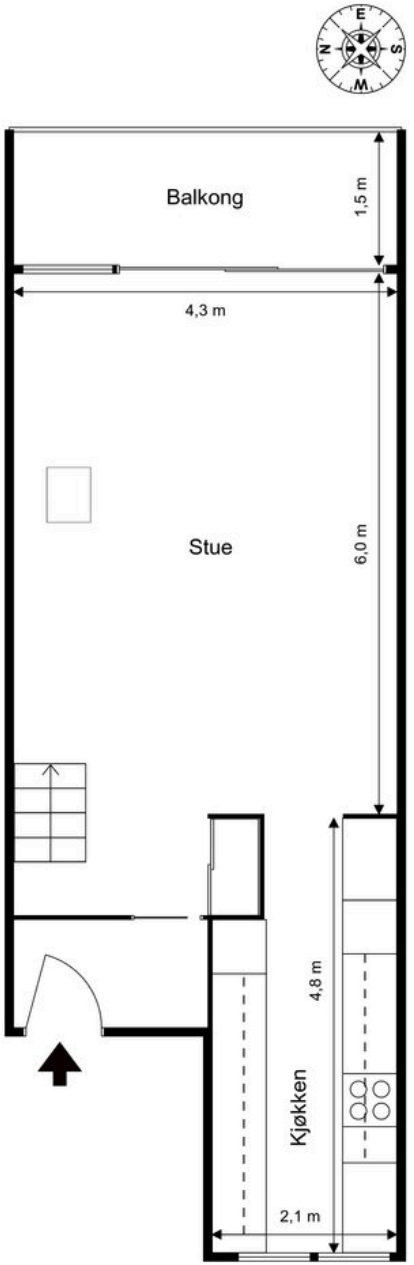
Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	6 kvm

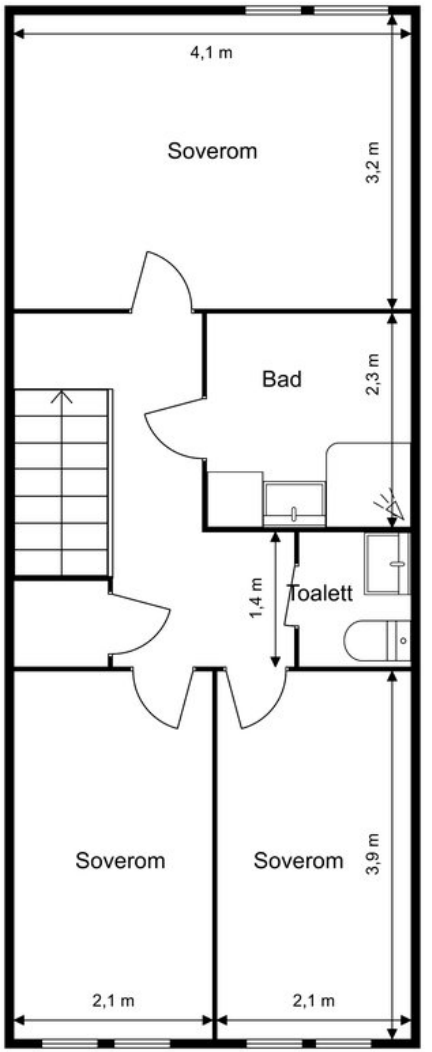
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, toalettrom, 3 soverom, gang.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 49 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entre, kjøkken, stue.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong



Plantegning 4. etasje



Plantegning 3. etasje





















































Informasjon

Dønskitoppen 16S

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0387/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dønskitoppen 16S, 1346 GJETTUM
Gnr 80, bnr 33, snr 54 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Ingunn Narverud
Snorre Føreland

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
98 993,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 298 993,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 407 793,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 420 493,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, toalettrom, 3 soverom, gang.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 49 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entre, kjøkken, stue.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert

Innhold

3. Etasje:
Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Lakert furugulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Lakert furugulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og servantskap.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp med oppbevaring under.

4. etasje:
Stue: 1-stavs eikeparkett, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverket blir målt til 80 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Vinduer og dører:
TG2: Enkelte dørkarmer og dørblad er slitte . Spesielt gjelder dette dører på toalettrom og bad.
TG2: Noe treg åpne/lukkemekanisme på balkongdør.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må pårenges nedsatt isoleringsevne.

Etasjeskille og gulv på grunn:
4. etasje:
Stue: Måler 5 avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
3. etasje:
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 9 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. (dette faller under sameiets ansvar, opplyst av dagens eier)

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Kjøkken - Avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Toalettrom:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
TG2: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Trapp:
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. 88 cm
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør:
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Vannledninger:
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder:
Bereder er plassert i rom uten sluk.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom - Overflater:
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
TG2: Noe misfarging av fugemasse.
TG2: Det registreres løse skjøter i våtromsplater i dusjsonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider på bad fra 2016, men ikke på resten av el anlegget i leiligheten.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er gratis uteparkering.
Ønsker man fast parkeringsplass i garasje, fordeles dette av styret etter venteliste.
Det er tilrettelagt for ladestasjon på noen av plassene. Leien pr mnd utgjør for tiden på Dønskitoppen kr 440,- uten strøm, kr 900,- inkl. lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice - Pigget ut og byttet sluk, kontrollbefaring og godkjenning av rør i rør system med trykktesting og befaring før vegger lukkes. Torgersen og Høyseth/Protan - Legging av banemembran (protan banemembran Protan G 1,5mm) med oppkant samt montering av klemmring mot sluk. Vilrik El - Elektrisk anlegg, samsvarserklæring og ansvarsrett sendt takstmann. Egeninsats - Rivning av gammelt bad, ny støp på gulv, fliser, våtromspanel, montasje av komplett innnredning, dusjvegger, tak + div snekkerarbeider, montasje av røropplegg i samråde med Bærum Rørservice.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice - Pigget ut og byttet sluk. Torgersen og Høyseth/Protan - Legging av banemembran (protan banemembran Protan G 1,5mm) med oppkant samt montering av klemmring mot sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenutarbeidet dokumentasjon av hvordan badet ble bygget opp inkl plassering av trekkerør, rør, varmekabler osv.

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: Innstallerte peis i leliligheten i 2012. Egeninnsats. Siste feiing var 01.11.2024. Tekst fra feierrapport: "Feieren AS var på feieroppdrag hos deg på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 01.11.2024 og utførte feiing. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget."

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: Vilrik El - Elektrisk anlegg i forbindelse

med oppgradering av bad i 2016, samt mindre utskifninger ifm kontroll av anlegg av Hafslund NETT i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 09.05.2018 av Hafslund NETT

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilgang til denne gjennom søknad på garasjeplass til sameiet. Kostnaden er da 900 kr /md inkl lader. Se mer info her https://www.donski-boligsameie.net/info/garasjeplass/

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2011 og 2016 ble følgende gjort - Montert panelplater på vegger i stue og i hovedsoverom. - Etablert skyvedør inn til kjøkken - Bygget inn trapp for ekstra lagring. - Parkett i gang nede. - Installerte peis (2012) - Installerte skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. I 2016 ble følgende gjort - Bygget ny eike-benk og frokostplass på kjøkken. - Lagt enstavs eikeparket i stua. - Pusset og lakket gulv på små soverom nede. - Malte trapp - Malte vegger i soverom, gang og trappeløp I 2025 ble følgende gjort - Malt kjøkkenvegger - Malt vegger på to små soverom nede.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det var to sikringer som ikke løste ut på jordfeiltest og en kontakt som måtte byttes etter kontroll av el-anlegg i 2018. Dette ble rettet av Vilrik EL.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2011.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på bad og kjøleskap under trapp 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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger kjenner ikke til strømforbruket da leiligheten har vært utleid siden 2018. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 765,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv, internett, kapitalkostander lån, renhold, felles gårdsforsikring m.m.

Avdrag lån: 1 140,-

Fellesutgifter: 2 701,-

Renter og omkostninger lån: 1 534,-

TV og internett: kr. 390,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 762,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 303 049,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
Kabel TV: Grunnpakke + en rekke valgfrie digitale favorittkanaler som kan velges individuelt av hver husstand
Internett: Bredbånd 30 er inkludert. For tillegg, kan man oppgradere til større hastighet. Kontakt Telenor.

Hver husstand er utstyrt med en dekoder og en T-WE boks.

Sameiet

Navn og orgnr.

Dønski Boligsameie, orgnr. 988755044

Om sameiet

Boligselskapet består av 206 seksjoner. Selskapets navn er Dønski Boligsameie.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

Vedlikehold 2024:
Sameiet har hatt normalt vedlikehold gjennom 2024.
Ut over normalt vedlikehold har vi utført følgende oppgaver:
-Utskifting av vinduer.
- Tettet under balustrade i Dønskitoppen 14, for å hindre svaler i å bygge rede der.
- Fjernet sklie mellom 6 og 8. Avtale om ny inngått med Kompan. Blir satt opp på våren 2025.
- Bærum kommune har pigget og sikret fjellpartiet langs Dønskitoppen
- Montert 2 nye ståldører
- Støpt fundamenter under søppelhusene i Vebekkvn. 4 og 6.
- Forberedt for planting i skråninger mellom 12 og 14 + mellom 14 og 16.
- Nytt sikringsskap/tavle i garasje på Dønskitoppen. Dette for å håndtere elbil ladere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Beplante skråninger mellom 12 og 14 + mellom 14 og 16.
- Utskifting av dårlige vinduer.
- Flytte/endre gruslageret på toppen.
- Normalt vedlikehold.
- Oppgradering av lekehus mellom 6 - 8, og sette opp ny sklie.

Kommende 5-års periode:
- Tette under balustrade i Dønskitoppen 12, for å hindre svaler i å bygge rede der.
- Fortsette utbedringene av trappehusene.
- Skifte takplater på garasjen på Dønskitoppen.
- Legge varmekabler langs garasjen på Dønskitoppen.

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 98 993,-pr. 09.07.2025

96660136867, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 09.07.2025: 18 807 789
Andel av saldo: 98 993
Første termin/første avdrag: 17.01.2022 (siste termin 17.09.2049)

Det er ikke etablert sikringsordning for fellesgjelden i sameiet.

Fellesformue
Kr 5 950,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 272 519,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 721 301,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier, ref. vedtektene §5.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr uten etter godkjenning fra styret. Hunder skal gå i kort bånd på balustradene, for å unngå at de tisser på veggene. Båndtvang hele året på sameiets grunn. Hannkatter skal kastreres.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81438596

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 998 kvm (Eiertomt)
Flott opparbeidet eiertomt. Pent beplantet med plen og brydbusker. Felles lekeplass og sittegrupper.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dønskitoppen ligger i et etablert og hyggelig område med kort vei til det meste. Her er det kort vei både til nærbutikk, buss, bane og flotte turområder.
På Rud som er kun noen minutter unna, finner du Bærum idrettspark med rikt tilbud til barn og unge. Kolsås senter ligger i nærheten og her finner du, matbutikk, Mester Grønn, apotek, vinmonopol, flere klesbutikker, mm. Det er heller ikke lange kjøreturen ned til Sandvika, hvor man finner alt av butikker og spisesteder. Det er hyggelige turstier langs Isielven, her kan du gå ned til Sandvika, eller oppover mot Skui. Kort vei også til Kolsåstoppen som har en spektakulær

utsikt og er et yndet turmål for mange. Kirkerudbakken er en meget populær alpinbakke for både unge og gamle og den ser man fra leiligheten. Beliggenheten her er sentral på alle måter med tanke på kollektiv tilbud, butikker, skole og barnehager og alle de flott turmulighetene.

Bebyggelse

Boligbygg over 7 etasjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av det største soverommet i 3. etasje er angitt som kott i byggetegningene. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre kott (tilleggsdel) til soverom (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet.

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/

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

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.

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.

Eiendommen blir ikke vasket ned før overtakelsen og vil fremstå slik den gjorde under visningen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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. 3 625,-.

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 26. august 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dønskitoppen 16S

Dønskitoppen 16S
1346 GJETTUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1968
BRA: 90 m^2
BRA-i: 88 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	12	0	1

Supertakst
GNR: 80 BNR: 33 SNR: 54

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Dønskitoppen 16S
1346 Gjettum

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29595

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte dørkarmer og dørblad er er slitte . Spesielt gjelder dette dører på toalettrom og bad.

TG2: Noe treg åpne/lukkemekanisme på balkongdør.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Smøring av balkongdør anbefales.

På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Merknad: Vinduer og dører er en del av felleskostnader til sameiet og byttes etter behov, opplyst av dagens eier.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

4. etasje:

Stue: Måler 5 avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

3. etasje:

Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 9 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. 1 side er her ikke i leiligheten og ikke ytterligere kontrollerbar. (inne hos naboen og er tilgjengelig ved behov)

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. (dette faller under sameiets ansvar, opplyst av dagens eier)

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Laminat fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Crown med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG2: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Tilluft må etableres.

Trapp

Oppsummering

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. 88 cm

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Rekkverk bør utbedres til kravet på 90 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert på bad.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert toalettrom

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lekkasjesikring bør etableres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (60 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Noe misfarging av fugemasse.

TG2: Det registreres løse skjøter i våtromsplater i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider på bad fra 2016, men ikke på resten av el anlegget i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.4.2025	**11.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ingunn Narverud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Snorre Føreland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dønskitoppen 16S, 1346 Gjettum**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**80**	Bruksnr:	**33**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**54**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1968**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 7 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 3. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og servantskap.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp oppbevaring under trapp.

4. etasje

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	41	41	0	0	6
3. etasje	47	47	0	0	0
3. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	**90**	**88**	**2**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	41	41	0	Entre, kjøkken, stue.	
3. etasje	47	47	0	Bad, toalettrom, 3 soverom, gang.	
Totalt m²	**88**	**88**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1992. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40. Lette slette innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Enkelte dørkarmer og dørblad er er slitte . Spesielt gjelder dette dører på toalettrom og bad. TG2: Noe treg åpne/lukkemekanisme på balkongdør. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Smøring av balkongdør anbefales. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først. Merknad: Vinduer og dører er en del av felleskostnader til sameiet og byttes etter behov, opplyst av dagens eier.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
4. etasje: Stue: Måler 5 avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. 3. etasje: Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 9 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. 1 side er her ikke i leiligheten og ikke ytterligere kontrollerbar. (inne hos naboen og er tilgjengelig ved behov)

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. (dette faller under sameiets ansvar, opplyst av dagens eier)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Laminat fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Crown med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

I 4. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.38m.

I 3. etasje er takhøyder er målt til:
Soverom: 2.38m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG2: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Tilluft må etableres.

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. 88 cm

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Rekkverk bør utbedres til kravet på 90 cm.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er etablert på bad.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert toalettrom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.11 Elektrisk



Sikringskap plassert i felles trappeoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider på bad fra 2016, men ikke på resten av el anlegget i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Lekkasjesikring bør etableres.	

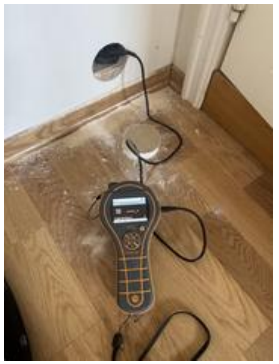
6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.14 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renovert i 2016, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Høydeforskjell (60 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Noe misfarging av fugemasse.

TG2: Det registreres løse skjøter i våtromsplater i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Banemembran ført til klemming i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte på vegg.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Narverud,Ingunn	9578-5999-4-2162747	2025-08-07 20:01:50
Føreland, Snorre	9578-5995-4-187259	2025-08-07 20:58:33

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
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0387/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dønskitoppen 16S, 1346 GJETTUM

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingunn Narverud, Snorre Føreland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81438596
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice - Pigget ut og byttet sluk, kontrollbefaring og godkjenning av rør i rør system med trykktesting og befaring før vegger lukkes. Torgersen og Høyseth/Protan - Legging av banemembran (protan banemembran Protan G 1,5mm) med oppkant samt montering av klemmring mot sluk. Vilrik El - Elektrisk anlegg, samsvarserklæring og ansvarsrett sendt takstmann. Egeninsats - Rivning av gammelt bad, ny støp på gulv, fliser, våtromspanel, montasje av komplett innnredning, dusjvegger, tak + div snekkerarbeider, montasje av røropplegg i samråde med Bærum Rørservice.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice - Pigget ut og byttet sluk. Torgersen og Høyseth/Protan - Legging av banemembran (protan banemembran Protan G 1,5mm) med oppkant samt montering av klemmring mot sluk.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenutarbeidet dokumentasjon av hvordan badet ble bygget opp inkl plassering av trekkerør, rør, varmekabler osv.

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: Innstallerte peis i leliligheten i 2012. Egeninnsats. Siste feiing var 01.11.2024. Tekst fra feierrapport: "Feieren AS var på feieroppdrag hos deg på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 01.11.2024 og utførte feiing. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget."

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort noe her av sameiet, men kjenner ikke detaljer.

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: Vilrik El - Elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2016, samt mindre utskifninger ifm kontroll av anlegg av Hafslund NETT i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.05.2018 av Hafslund NETT

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilgang til denne gjennom søknad på garasjeplass til sameiet. Kostnaden er da 900 kr /md inkl lader. Se mer info her https://www.donski-boligsameie.net/info/garasjeplass/

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

Nei

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.?

Nei

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?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I 2011 og 2016 ble følgende gjort - Montert panelplater på vegger i stue og i hovedsoverom. - Etablert skyvedør inn til kjøkken - Bygget inn trapp for ekstra lagring. - Parkett i gang nede. - Installerte peis (2012) - Installerte skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. I 2016 ble følgende gjort - Bygget ny eike-benk og frokostplass på kjøkken. - Lagt enstavs eikeparket i stua. - Pusset og lakket gulv på små soverom nede. - Malte trapp - Malte vegger i soverom, gang og trappeløp I 2025 ble følgende gjort - Malt kjøkkenvegger - Malt vegger på to små soverom nede

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger 3 og 4 etg, og er derfor trolig ikke særlig utsatt for radon. Dette er ikke målt.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke bod i leiligheten siden 2018, men leieboerene har ikke rapportert om noen utfordringer med våtrom. Henviser til takstrapport.

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?
Ja

Beskriv: Det var to sikringer som ikke løste ut på jordfeiltest og en kontakt som måtte byttes etter kontroll av el-anlegg i 2018. Dette ble rettet av Vilrik EL.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2011.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke dette i detalj, men har aldri hørt noe om det ifm sameiet.

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

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0387/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Føreland, Snorre	2025-08-07	Narverud,Ingunn	2025-08-07

Identifikasjon

bankID Føreland, Snorre

Identifikasjon

bankID Narverud,Ingunn

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 09.07.25 Side 1 av 2

Dønski Boligsameie
DØNSKITOPPEN 16 S
1346 GJETTUM

Vår ref.: 18/54
Type: Sameie
Eiere: Snorre Føreland, Ingunn Narverud

Organisasjonsnr: 988 755 044 **Seksjonsnr:** 54

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 815**

Felleskostnader:	Avdrag lån 1	140
	FELLESUTGIFTER	2 701
	Renter og omkostninger lån 1	534
Tilleggsytelser:	Innbetaling TV og internett	440

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 765**

Felleskostnader:	Avdrag lån 1	140
	FELLESUTGIFTER	2 701
	Renter og omkostninger lån 1	534
Tilleggsytelser:	Innbetaling TV og internett	390

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 98 993 Gjeld siste årsoppg.: 99 826
Klient ajourf. lån: 18 807 788,93 Klient gj. s. årsoppg.: 18 865 561

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660136867, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 09.07.2025: 18 807 789
Andel av saldo: 98 993
Første termin/første avdrag: 17.01.2022 (siste termin 17.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ragnar Røste
Adresse: Vebekkveien 6 B
Postnr/-sted: 1346 GJETTUM
E-post: ellen.johannesen@yahoo.no
Webside: www.donski-boligsameie.net

Parkering: Fordeles av styret etter venteliste

6: Ligning - 2024

Gjeld: 99 826 Andre inntekter: 944
Annen formue: 5 950 Utgifter: 6 484

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 80/33 - seksjon:54
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 09.07.25 Side 2 av 2

Dønski Boligsameie
DØNSKITOPPEN 16 S
1346 GJETTUM

Vår ref.: 18/54
Type: Sameie
Eiere: Snorre Føreland, Ingunn Narverud

Organisasjonsnr: 988 755 044

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81438596

SAMEIEVEDTEKTER

for
DØNSKI BOLIGSAMEIE

Endring vedtatt på årsmøte 14.05.91, 25.03.92, 09.12.96,
23.04.98, 29.04.99, 07.04.03, 15.04.04, 19.04.07, 10.04.08 og 25.04.2018.
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 80 bnr. 33, 34 og 54/100 av 40 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.12.89 delt opp i 206 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøtekontrakten og skjøter fra 31.03.91 og 01.10.90 oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Dønski Boligsameie. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak fra forannevnte bestemmelser gjøres for juridiske personers etablerete eiendomsrett i sameiet pr. 29.04.99, dog slik at avhentelse av slike seksjoenr kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoer i boligsameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, §23 annet ledd. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til antall bolighenher den eier.

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.
Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder sameiets husordensregler og plikter å gjøre leieboer kjent med disse. Husordensreglene skal leveres styret undertegnet av leieboer. Er det nødvendig med oversettelse for at leieboer skal bli inneforstått med disse, plikter seksjonseier å besørge dette. Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for andre beboere, vil resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for, der skaden ikke er forvoldt av andelseieren. Reparasjon og utskifting av sluk i våtrom er seksjonseier selv ansvarlig for. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, herunder uvettig bruk slik at vinduet skades (f.eks. at seksjonseier lar vinduet stå åpent over lengre tid ved nedbør mv.) er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av dekket og avløp.

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

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 boligsameiet.

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

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

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og øvrige fellesrom.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Fellesutgifter/inntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon
50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Følgende seksjoner skal ved regulering av kostnadsbidrag for neste periode 91/92 få redusert sitt bidrag med kr. 15,- pr. mnd.:

10, 9, 23, 24, 65, 69, 73, 138, 142, 66, 70, 74, 78, 139, 143, 147, 29, 96 og 171.

Ovennevnte reduksjon bibeholdes ved senere reguleringer.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. utleietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11
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 § 17.

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

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

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

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ.
Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens hustand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
8. Vedtektsendringer.

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

tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om beregning av flertallet i sameiet
5. 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.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med like mange vara-medlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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.

§ 17
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, for-beholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Seksjonseieren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.02.99 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.89.

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 20

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR DØNSKI BOLIGSAMEIE

Endret 19.04.1995, 07.04.2003 og 27.04.2017

Husordensreglene pålegger seksjonseierne visse plikter og en viss regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. Hensikten med husordensreglene er å skape så gode og trivelige forhold som mulig innen boligsameiet i leilighetene, mellom naboer og på uterealene. Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene og skal strengt overholdes.

BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i husene.
La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig.
Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager. Det samme gjelder bruk av bor eller annen støyende redskap.
Vaskemaskiner/sentrifuger, tørketromler, støvsugere kan benyttes frem til kl. 22.30.
For musikkundervisning eller virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og de andre beboerne i huset må samtykke.
Seksjonseiere er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.
Badekar må ikke brukes til klesvask fordi tråder fra tøyet vil stoppe avløpet.
Fett eller kaffegrut som tømmes i vask eller sluk, forårsaker forstoppelse.
Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
La ikke små barn være alene på WC.
Skyll vasker og sluk en gang imellom med egnet avfettingsmiddel for avløpsrør. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l. er seksjonseier ansvarlig for. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.
Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen. Det er forbudt å riste/lufte tepper og klær fra balustrader, verandaer og vinduer.
Det må ikke tilkobles tørketrommel eller kjøkkenvifte til lufteanlegget.
Det er forbudt å grille med kull eller propan i nærheten av blokkene og på verandaer. Det er kun elektriske griller som er tillatt. Det skal under enhver omstendighet tas hensyn til naboer ved bruk av utendørs tilberedning av mat. Det er installert brannvarslingsanlegg i samtlige boenheter, ganger og fellesrom. Alarmen går i hele blokken dersom beboer ikke rekker å lufte ut. Anlegger er ikke knyttet opp mot brannvesenet, slik at brannvesenet må tilkalles dersom det er utløp til røykutvikling/brann. Ta hensyn og pass på at det er tilstrekkelig utlufting ved matlaging og annen bruk av varme.

TRAPPEOPPGANGENE

Trapper og gulv vaskes minst en gang pr. uke. Utgangsdøren hører med til oppgangen. Vegger og vinduer i oppgangene vaskes en gang i måneden eller oftere hvis det er påkrevet. Leieboerne blir enige seg imellom om vaskeordningen. Hvis noen er uskikket eller av annen grunn ikke kan utføre arbeidet, må det stilles vikar.
Barnevogner, sportsvogner, trehjulssykler, kjelker, ski, akebrett o.l. kan ikke tillates plassert i trappeoppgangene. Trappeoppgangene må ikke benyttes på en slik måte at andre blir sjenert eller at bygningen påføres skader. La ikke barn leke eller oppholde seg i trappeoppgangene.

BALUSTRADENE

Det er forbudt å parkere sykler, barnevogner eller andre gjenstander på balustradene.
Bruk av skateboards, rollerblades, sykler og fotballsparking på balustradene er forbudt!
Påse at barna ikke rabler, skriver eller på annen måte kliner til vegger og gulv på balustraden.
Alle er behjelpelig med å holde det ryddig og pent. Bruk de oppsatte papirkurver.
Vask balustradeveggene når det er behov for det. Seksjonseier skal vaske den del som ligger foran inngangsdørene.

KJELLERTRAPPER, FELLESROM, KJELLERBODER

Fellesrom må ikke brukes til lagring utover det disse er avsatt til, nemlig sykler, sparkstøttinger, ski og barnevogner. Bensin, brannfarlige væsker, propan etc. må ikke lagres i kjeller/kjellerboder/fellesrom.
Tobakksrøyking og bruk av bart lys (ild) i kjelleren er forbudt. Barn har ikke lov til å oppholde seg i kjelleren uten i følge med en voksen. Påse at kjellerdørene alltid er låst.
Husk tyverifaren!

AVFALLSHÅNDTERING

All søppel skal kastes i de oppsatte «avfallshus». Avfallet sorteres som restavfall, papir og mat legges i de respektive innkast.
Papir, papp og emballasje skal komprimeres som best mulig slik at containerne ikke blir unødvendig fylt opp. Husholdningsavfall skal emballeres på forsvarlig måte før de kastes i containeren.
Det er forbudt å sette søppelposer i kjeller, oppganger eller på balustrader. De skal kastes i containerene/»avfallshusene».

BALKONGER

Rengjøring av balkonger, må foretas uten å sjenere underliggende leilighet(er).

HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr uten etter godkjenning fra styret. Hunder skal gå i kort bånd på balustradene, for å unngå at de tisser på veggene. Båndtvang hele året på sameiets grunn. Hannkatter SKAL kastreres

UTEAREALENE

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning. Lær barna at det ikke skal brytes kvister eller gjøres annen skade på omgivelsene. Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.
Felling av trær må bare finne sted etter at det har vært styrebehandlet og skal utføres i regi av styret. Det er tillatt for barn å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen.

KJØRETØY

Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser for dette og ikke hensettes ved innganger, mot vegger, på balustrader etc. Mopeder, motorsykler o.l. kan kun parkeres på parkeringsplassene. Det er forbudt å sette kjøretøyer med forbrenningsmotor i de felles opplagsrom eller på balustraden.
Biler skal parkeres på parkeringsplass, i garasje eller carport – ikke langs veiene og på snuplasser.
Et kort opphold for av- og pålessing eller av- og påstigning må rimeligvis tillates (på eget ansvar).
Kjør særdeles hensynsfullt på boligsameiets område. Barna har så få steder å være. Seksjonseiere bes også oppfordre besøkende med biler til å rette seg etter ovennevnte regler for kjøring og parkering.
AVSKILTEDE; campingvogner, hengere, biler og annet kjøretøy må ikke plasseres på boligsameiets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende seksjonseiers regning.

DIVERSE

Oppsetting av flaggstenger, innhegning, markiser eller noen form for endringer av fasader eller terrenget rundt, er ikke tillatt uten styrets tillatelse.

Dønski Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Dønski 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

Dønski Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie

Tid: onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Sted: Vebekkveien 8 i kjelleren

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 206.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

6. Saker fra beboere

Ingen innkomne saker til årsmøtet.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.
Felleskostnader økes med 10 % fra 1. juli 2025. I tillegg økes innbetaling til tv og internett med kr 125,- pr mnd. fra samme dato.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnar Røste
Styremedlem, Jimmy Radford Syversen
Styremedlem, Leo Mølvang Petersen
Styremedlem, Hanne Bille-Larsen
Styremedlem, Tove Karlsen
Varamedlem, Teresa Marie Lefebvre-Almelid
Varamedlem, Elvi Härm
Varamedlem, Wenche Irene Pettersen
Varamedlem, Helge Gunnar Olsen
Varamedlem, Fida Hussain Karim

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Dønski Boligsameie
Styret

Dønski Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ragnar Røste, Vebekkveien 6 B
Styremedlem, Hanne Bille-Larsen, Dønskitoppen 12 K
Styremedlem, Tove Karlsen, Dønskitoppen 16 M
Styremedlem, Leo Mølvang Petersen, Vebekkveien 6 C
Styremedlem, Jimmy Radford Syversen, Vebekkveien 4 B
Varamedlem, Helge Gunnar Olsen, Vebekkveien 6 A
Varamedlem, Wenche Irene Pettersen, Dønskitoppen 14 B
Varamedlem, Elvi Härm, Vebekkveien 8 C
Varamedlem, Fida Hussain Karim, Dønskitoppen 14 K
Varamedlem, Teresa Marie Lefebvre-Almelid, Dønskitoppen 16 K

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 206 seksjoner. Selskapets navn er Dønski Boligsameie med org.nr.: 988755044 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81438596

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 styret. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

Årlig revisjon av HMS systemet utført av ABBL i samarbeid med styret.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 272.519,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Vi har hatt normalt vedlikehold gjennom 2024. Dugnad ble avholdt 13. og 14. mai med bra oppmøte.

Ut over normalt vedlikehold har vi utført følgende oppgaver:

- utskifting av vinduer.

- tettet under balustrade i Dønskitoppen 14, for å hindre svaler i å bygge rede der.

- fjernet sklie mellom 6 og 8. Avtale om ny inngått med Kompan. Blir satt opp på våren 2025.

- Bærum kommune har pigget og sikret fjellpartiet langs Dønskitoppen

- montert 2 nye ståldører

- støpt fundamenter under søppelhusene i Vebekkvn. 4 og 6.

- forberedt for planting i skråninger mellom 12 og 14 + mellom 14 og 16.

- nytt sikringsskap/tavle i garasje på Dønskitoppen. Dette for å håndtere elbil ladere.

Stadig kommunikasjon med Bærum kommune - boligkontoret vedr. beboere som er plassert her, og som ikke kan tilpasse seg/ta hensyn til det å bo i et fellesskap.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Beplante skråninger mellom 12 og 14 + mellom 14 og 16.

Utskifting av dårlige vinduer.

Flytte/endre gruslageret på toppen.

Normalt vedlikehold.

Oppgradering av lekehus mellom 6 - 8, og sette opp ny sklie.

Kommende 5-års periode

Tette under balustrade i Dønskitoppen 12, for å hindre svaler i å bygge rede der.

Fortsette utbedringene av trappehusene.

Skifte takplater på garasjen på Dønskitoppen.

Legge varmekabler langs garasjen på Dønskitoppen.

Styret i Dønski Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Dønski Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 823 112	7 312 732	7 943 554	8 278 511
Annen driftsinntekt	2	1 025 870	990 137	1 057 000	1 059 000
Sum inntekter		8 848 982	8 302 869	9 000 554	9 337 511
Kostnader					
Lønnskostnad	3	924 412	869 450	833 889	900 500
Kostnad lokaler	4	3 061 436	2 718 877	2 953 300	3 428 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	55 751	27 555	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 297 141	127 528	800 000	300 000
Periodisk vedlikehold	7	0	90 445	0	0
Annen driftskostnad	8	2 672 253	2 582 775	2 546 350	2 885 710
Sum kostnader		8 010 993	6 416 629	7 133 539	7 514 210
Resultat før finansielle poster		837 989	1 886 240	1 867 015	1 823 301
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	121 579	81 908	70 000	112 000
Finanskostnad	10	1 232 087	1 046 409	1 240 000	1 214 000
Sum finansielle poster		-1 110 508	-964 500	-1 170 000	-1 102 000
Årsresultat		-272 519	921 739	697 015	721 301

Balanse Dønski Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		28 400	28 400
Garasjer		208 595	208 595
Sum varige driftsmidler		236 995	236 995
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		237 295	237 295
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		83 435	67 015
Andre fordringer	11	623 904	458 707
Sum fordringer		707 338	525 722
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 482 748	1 997 657
Sum omløpsmidler		2 190 087	2 523 379
Sum eiendeler		2 427 382	2 760 674

Balanse Dønski Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-17 686 463	-17 413 945
Sum egenkapital		-17 686 463	-17 413 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	18 969 162	19 275 543
Sum langsiktig gjeld		18 969 162	19 275 543
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		708 545	449 298
Forskudd innbetalinger		149 767	189 220
Annen kortsiktig gjeld	16	286 371	260 557
Sum kortsiktig gjeld		1 144 683	899 076
Sum gjeld		20 113 845	20 174 619
Sum egenkapital og gjeld		2 427 382	2 760 674

Dønski Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Ragnar Røste Styreleder	Tove Karlsen Styremedlem	Jimmy Radford Syversen Styremedlem
Leo Mølvang Petersen Styremedlem	Hanne Bille-Larsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 739 528	5 275 534	5 690 554	5 924 331
Tv/internett	778 680	747 780	711 000	933 180
Avdrag ordinære lån	369 684	377 244	302 000	344 500
Renter ordinære lån	935 220	912 174	1 240 000	1 076 500
Sum	**7 823 112**	**7 312 732**	**7 943 554**	**8 278 511**

Noter Dønski Boligsameie

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	5 941	0	0	0
Diverse inntekter	0	1 750	0	0
Garasjeinntekter	695 640	644 590	730 000	730 000
Utleie plass til mobilantenne	57 736	92 620	75 000	57 000
Strøm el-bil	43 043	34 197	30 000	50 000
Portåpner, nøkler o.l.	-500	0	0	0
Bidrag til dugnad	2 250	3 500	0	0
Garasje- og carportleie Dønskitoppen Boligsameie	221 760	211 680	222 000	222 000
Diverse tilleggsytelser	0	1 800	0	0
Sum	**1 025 870**	**990 137**	**1 057 000**	**1 059 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	515 825	487 435	460 000	530 000
Påløpte feriepenger	67 571	59 197	55 200	53 000
Påløpte feriepenger	6 192	0	0	0
Delvis fri bolig	0	0	41 900	0
Motkonto delvis fri bolig	0	0	-41 900	0
Verktøygodtgjørelse	0	4 078	0	0
Tjenestepensjon OTP	6 492	5 246	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-6 492	-9 324	0	0
Styrehonorar	199 758	199 758	206 000	206 000
Lønn komitearbeid	6 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	108 572	104 122	93 906	104 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 401	8 347	7 783	7 500
Premie ytelsesordn. - Gjensidige	10 094	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	0	10 590	11 000	0
Sum	**924 412**	**869 450**	**833 889**	**900 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	48 588	25 800	0	50 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 412 142	2 149 696	2 419 000	2 774 000
Lys, varme, energi	291 018	287 810	278 000	290 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	178 007	128 340	116 300	183 000
Sommer- og vinterkostnader	131 681	127 231	140 000	131 000
Sum	**3 061 436**	**2 718 877**	**2 953 300**	**3 428 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	41 845	27 555	0	0
Driftsmateriale	7 260	0	0	0
Rekvisita	6 645	0	0	0
Sum	**55 751**	**27 555**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 247 395	58 939	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	17 877	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 746	22 202	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	800 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	28 510	0	0
Sum	**1 297 141**	**127 528**	**800 000**	**300 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	90 445	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	322 597	307 878	327 850	331 000
Honorar for teknisk rådgivning	12 500	14 531	5 000	0
Elektronisk kommunikasjon	5 665	6 687	10 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	17 373	13 522	16 000	15 000
Elektroniske fellesavtaler	1 515 199	1 428 404	1 465 000	1 669 699
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	96 773	69 107	65 000	60 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	12 360	12 360	13 000	13 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	631 677	693 219	607 000	758 511
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	35 413	16 560	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	9 597	9 598	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	12 599	10 409	15 000	13 000
Sum	**2 672 253**	**2 582 775**	**2 546 350**	**2 885 710**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	9 243	9 418	0	0
Renter plasseringskonto	37 952	7 796	10 000	37 000
Finansinntekt	74 383	64 695	60 000	75 000
Sum	**121 579**	**81 908**	**70 000**	**112 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 232 087	1 046 409	1 240 000	1 214 000
Sum	**1 232 087**	**1 046 409**	**1 240 000**	**1 214 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Restanse miljøgebyr (mva)	250	200
Periodisering kostnader	585 623	370 476
Andre kortsiktige fordringer	38 030	38 030
Erstatningsmessige skader	0	50 000
Sum	**623 904**	**458 707**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	481 184	1 137 569
Sparekonto Boligbanken	947 925	810 805
Skattetrekkskonto	53 639	49 283
Sum	**1 482 748**	**1 997 657**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs kllenter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	6 857 459	6 857 459
Sum vedlikeholdsfond	6 857 459	6 857 459
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-24 271 404	-25 193 143
Fra årets resultat	-272 519	921 739
Sum annen egenkapital	-24 543 922	-24 271 404
Sum egenkapital	-17 686 463	-17 413 945

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 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	18 969 162	19 275 543
Sum	**18 969 162**	**19 275 543**

Det er stilt følgende pant: Ingen lån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - Nytt garasjeanlegg
Lånenummer:	**96660136867**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	17.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	20 087 182
Lånesaldo 01.01:	19 275 543
Avdrag i perioden:	306 381
Lånesaldo 31.12:	**18 969 162**
Saldo 5 år frem i tid:	17 126 126

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136867	6	126 794	760 764
	13	103 605	1 346 865
	2	101 855	203 710
	114	99 843	11 382 102
	2	98 705	197 410
	7	94 943	664 601
	4	72 979	291 916
	55	71 229	3 917 595
	3	68 079	204 237

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Depositum portåpner	62 540	60 040
Gjeld mellomregning	1 300	0
Skattetrekk	53 639	49 283
Skyldig arbeidsgiveravgift	27 848	27 098
Påløpt arbeidsgiveravgift	7 818	7 818
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 583	529
Påløpte feriepenger	18 319	3 754
Påløpte feriepenger	55 444	55 444
Påløpte renter	56 830	56 542
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**286 371**	**260 557**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 624 304	1 047 160
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-272 519	921 739
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-306 381	-356 094

Noter Dønski Boligsameie

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 17 - Disponible midler

Årets endring disponible midler	-578 900	565 645
Disponible midler UB	1 045 404	1 624 304

Resultat og balanse med noter for Dønski Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dønski Boligsameie

Styreleder	Ragnar Røste (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Jimmy Radford Syversen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tove Karlsen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Leo Mølvang Petersen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hanne Bille-Larsen (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Dønski Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Permeo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEF-UDJKO-SSBJC-SLCIX

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEF-UDJKO-SSBJC-SLCIX

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-28 09:40:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEF-LDJXO-5SBJC-5LCIX

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Ragnar Røste ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 19 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 19 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Teresa Marie Lefebvre-Almelid ble valg til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 206.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:
.

6. Saker fra beboere

Ingen innkomne saker til årsmøtet.

Vedtak:
.

7. Budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått.
Felleskostnader økes med 10 % fra 1. juli 2025. I tillegg økes innbetaling til tv og internett med kr 125,- pr mnd. fra samme dato.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ragnar Røste ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Hanne Bille-Larsen og Jimmy Radford Syversen ble gjenvalgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Teresa Marie Lefebvre-Almelid, Elvi Hårm, Fida Hussain og Helge Olsen ble gjenvalgt for 1 år.

Wenche Pettersen har flyttet. Eli Kristoffersen ble valgt inn for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Smko Fatholanzhad, Roy Heggeli ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Dønski Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ragnar Røste (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Teresa Marie Lefebvre-Almelid (sign.)	25.05.2025

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

Megleropplysninger

Gnr:	**80**	Bnr:	**33**	Fnr:		Snr:	**54**
Adresse:	**Dønskitoppen 16S, 1346 GJETTUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**						
67/172	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
92/1516	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

25020800BBKO289262

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
BYGN.- OG REG.VESENET

Sandviksvn. 176
Postboks 124,
1301 Sandvika
Tlf. 67 57 40 67
67 57 44 63

FA

DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAG
POSTBOKS 9
1341 BEKKESTUA

HAGELUND, KJELL
C/O BYGGHOLT A.S.
BÆRUMSVEIEN 473
1301 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1516

Adresse: DØNSKITOPPEN 12,VEBEKKVEIEN 8

Gnr: 80 Bnr: 33 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 07.12.93

Arbeidets art: FASADEENDRING AV BLOKK C

Byggherre: DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Anmelder: DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: HAGELUND, KJELL

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 7/12-1993
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

8/5-71.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

172-67

80 1 A 7. mai 19

Nybygg

Boligblokk

A/L Bærum Boligbyggelag

A/S Selvaagbygg

Knut Konrad Hansen

Torstein Olsen
e.f.

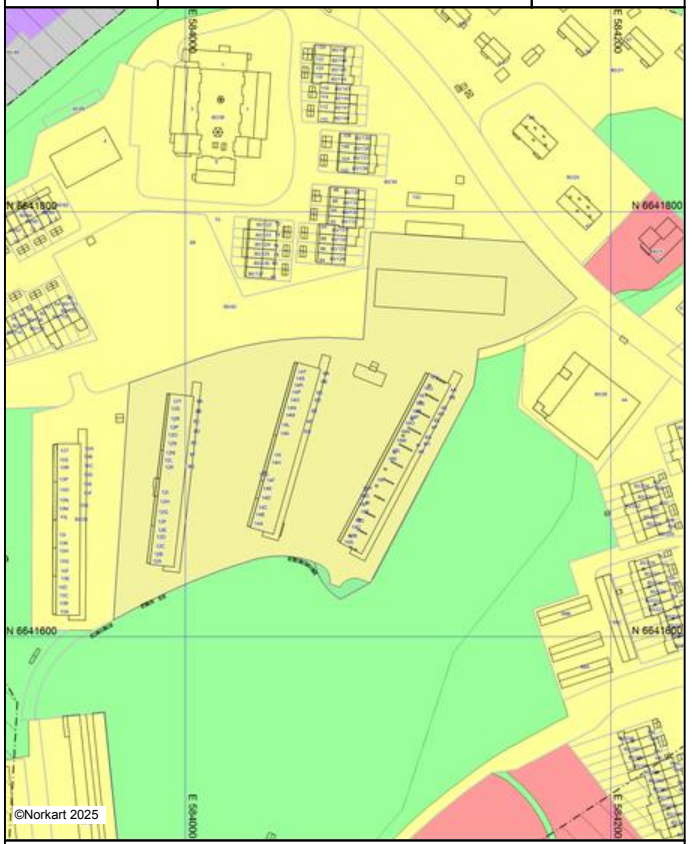
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/33/0/54
Adresse: Dønskitoppen 16S
Utskriftsdato: 08.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende

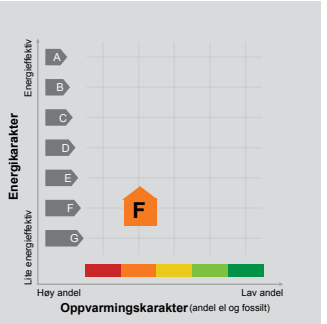
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

ENERGIATTEST

Adresse	Dønskitoppen 16S
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6682200
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-149474
Dato	30.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Dønskitoppen 16S

Nabolaget Dønski - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	6 min 0.6 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	11 min 0.9 km

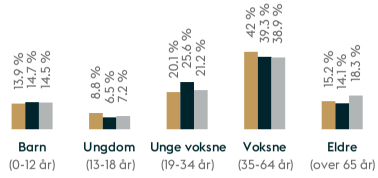
Offentlig transport

Vebekkveien Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km
Hauger Linje 3	12 min 1.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 0.8 km
Helgerud Menighets barnehage (... 19 barn	9 min 0.8 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dønski	1 720	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Levre skole	5 min
Dønski nærmiljøanlegg	6 min
Vest Helse og Trening	8 min
Mizuchi kampsport	9 min

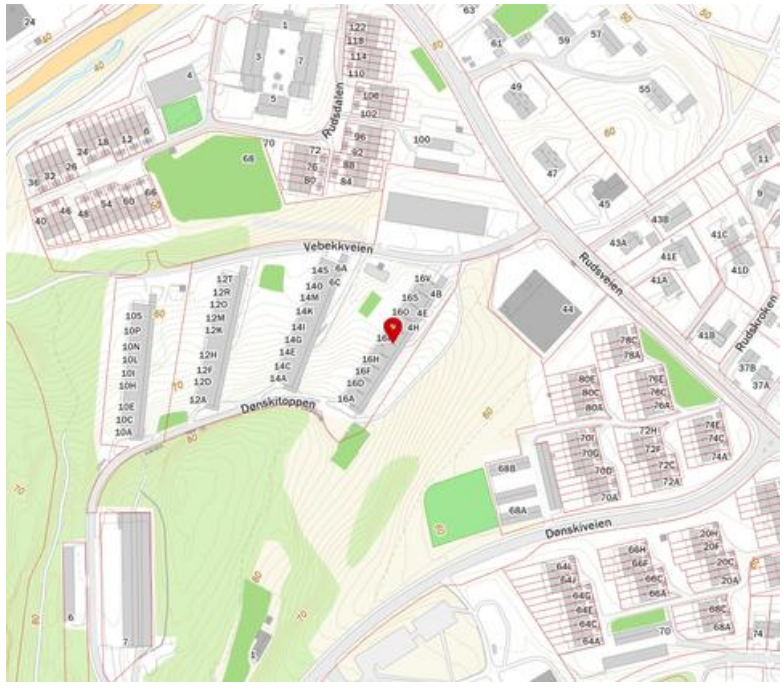
«Greit nabolag, mange barn i alle aldre – stort sett greie og hyggelige naboer. Flyttet inn i 2010 og er positivt overrasket.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0387/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dønskitoppen 16S 1346 GJETTUM

Betegnelse: Gnr 80, bnr 33, snr 54 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no