



Dønskiveien 27B



— Velkommen til

# Dønskiveien 27B



# GJETTUM/DØNSKI

Romslig og pen 2-roms selveier - Tilbaketrukket og sentral beliggenhet  
- Stor balkong innglasset i 2023 - Barnevennlig

Prisantydning	3 800 000,-
Fellesgjeld	519 552,-
Omkostninger	9 325,-
Totalpris	4 328 877,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 672,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1969
Megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	<a href="mailto:h.nielsen@nordvikbolig.no">h.nielsen@nordvikbolig.no</a>








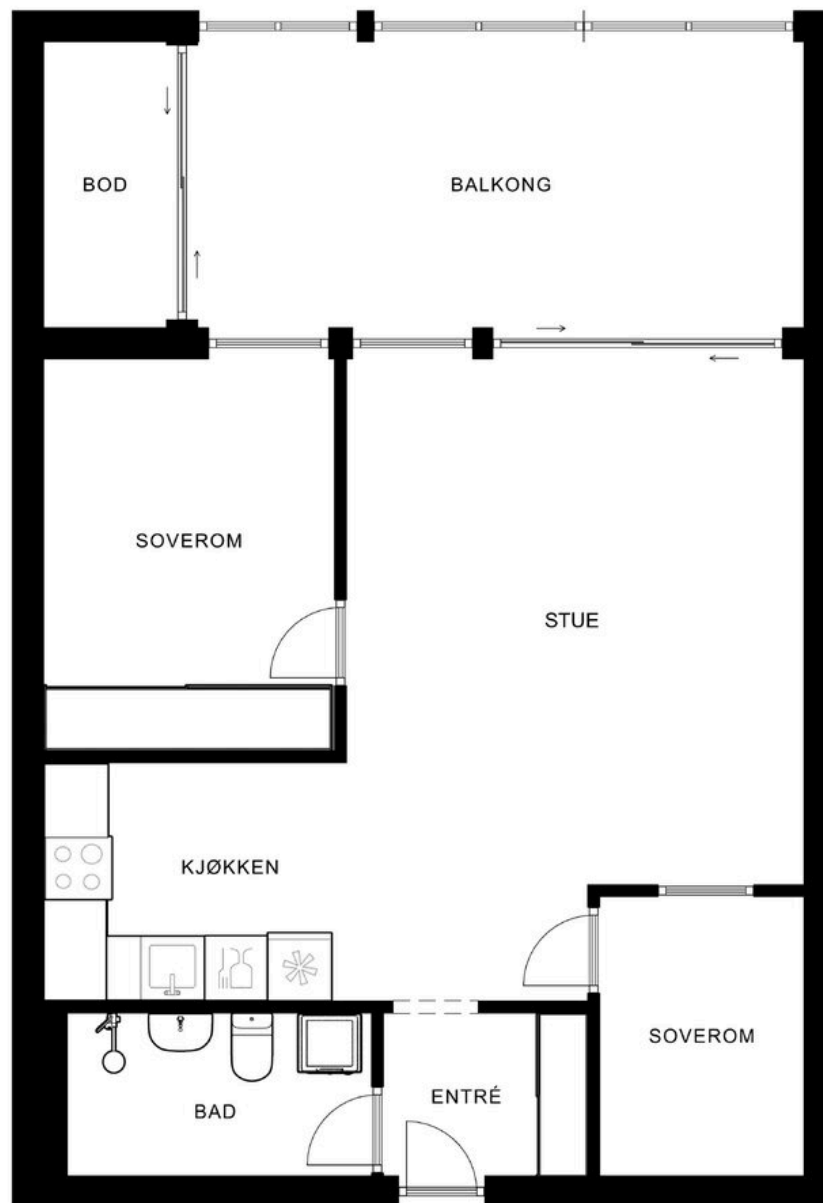
## Kort fortalt

- Velkommen til Dønskveien 27B - Stille og rolig beliggende på Dønski /Gjettum i grønne omgivelser. Sentralt med kort vei til dagligvare og offentlig kommunikasjon via T-bane og buss. Området har et bredt tilbud til barn og unge på Rud, kun noen minutter unna. Servicetilbud på Kolsås senter, og ytterligere utvalg i Sandvika kun en kort kjøretur unna.
- Kort fortalt:
- 1 soverom og en alkove
- God planløsning
- Romslig innglasset balkong på 21 m<sup>2</sup>
- Lys og innbydende stue med utgang til balkong
- Kort vei til skole og barnehage
- Velkommen på visning! Husk visningspåmelding.

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	Leilighet
BRA-i:	55 kvm		1. etasje:
BRA-e:	1 kvm		BRA-i: 55 kvm. Bad, entrè, alkove, soverom, stue/kjøkken
BRA-b:	21 kvm		BRA-b: 21 kvm. Innglasset balkong
Totalt BRA:	77 kvm		Total BRA: 76 kvm.
			Underetasje:
			BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
			Total BRA: 1 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innebygd og feste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Forklaring av bilde/rommet

















Informasjon

# Dønskiveien 27B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

56-0086/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Dønskiveien 27B, 1346 GJETTUM

Gnr 80, bnr 29 i Bærum kommune

Andelsnr 23 i Helgerud Borettslaget A/I, org.nr. 854875612

### Selgere

Amina Malikyar

Hamed Wardak

### Kjøpesum og omkostninger

3 800 000,- (Prisantydning)

519 552,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 319 552,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

7 975,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----

9 325,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 625,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 328 877,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 338 177,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1969

### Etasje

1

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 1 kvm

BRA-b: 21 kvm

Totalt BRA: 77 kvm

**Beskrivelse:**

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Bad, entrè, alkove, soverom, stue/kjøkken

BRA-b: 21 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 76 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod

Total BRA: 1 kvm.

**Standard**

Bygningen stod ferdig i 1969 og kan i tidens løp vise til god vedlikeholdshistorikk. Boligen entres via fellesarealer som holdes rent av firma. Pene uteområder vedlikeholdes av fast ansatt vaktmester i borettslaget. I Dønskiveien 27B kan du vente deg et enklere liv.

Entré|

Velkommen inn til en romslig og lys entré som gir et varmt og godt førsteinntrykk av leiligheten. Entreen har et praktisk garderoberom/bod med rikelig plass til garderobeløsninger som skohyller, kommoder og oppheng for yttertøy. I tillegg er det installert callinganlegg for enkel kommunikasjon.

Soverom|

Leiligheten har en familievennlig planløsning, med et soverom og en alkove. Soverommet er romslig og godt innredet, med plass til dobbeltseng, nattbord og andre møbler. Rommet er utstyrt med et stort garderobeskap som gir mye oppbevaringsplass.

Stue|

En lys og trivelig stue med store vinduer som slipper inn mye naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en stor innglasset balkong med gode solforhold og utsyn over fine fellesarealer.

Bad|

Flislagt baderom med varmekabler i gulvet. Badet er av ukjent alder, og er innredet med dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Kjøkken|

Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge eier. Stort og lyst med profilerte fronter og en benkeplate i slitesterkt laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med god skap- og benkeplass. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Innglasset balkong:

Pen og romslig innglassert balkong med adkomst fra stue, ca. 21 m<sup>2</sup>. En flott forlengelse av boligen året rundt, og spesielt under sommerhalvåret. Skyvbare glass montert på rekkverk. Elektriske screens er montert foran balkong.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Bod: Ekstern bod i kjeller på 1kvm. Også godt med oppbevaring i bod på balkong. Felles innvendig sykkelbod, med god plass til barnevogner og sykler.

Innvendige overflater:

- Gulv: Laminatgulv. Flislagt baderom.

- Vegger: Malt tapet/strie, sparklet/pussede og malte overflater.  
- Himling: Takessplater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.  
Himlingshøyde i stue er målt til 2,40 meter. Himlingshøyde i entré er målt til 2,40 meter.

Tekniske installasjoner:

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

### Parkering

Biloppstillingsplass på fellesareal, hvor man får parkeringsbevis i følge eier. På uteparkering er det installert elbil ladere, som kan benyttes og faktureres etter forbruk.

Garasje fordeles av styret etter venteliste.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 1426296

Forsikret i: Protector Forsikring AS

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt ny fasade på blokka i år 2023. Abbl boligbyggelag bør kontaktes for mer informasjon om dette

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

Ja

Beskriv: Det er minst 1 gang per år utført/ kontroll av ventilasjon i alle leiligheter hele blokka

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

Ja

Beskriv: Styret har besluttet i styremøte den 27.februar 2025 å øke felleskostnadene med 5%, med virkning fra 1. Mai 2025.

### Bygningssakkyndig

Stian Hedels

### Byggemåte

Leiligheten ligger i høy 1. etasje med innglassert balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel og pussede/malte fasader.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i betong.

Trapper i betong.

Dørcalling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- TG 2 Varmtvann
- TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
- TG 2 Sanitær - bad
- TG 2 Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:

- TG 3 Etasjeskiller Skjevheter ihht toleransekrav i NS3600.  
Kostnadsestimat: 20 000 - 50 000,- kr.
- TG 3 Ledningsnett for sanitær Lekkasje fra rør-i-rør system i kjøkkenet.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 20 000,- kr.

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget:

- Kjøleskap
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

ukjent - ukjent

#### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

#### Ventilasjon:

- Friskluftsentiler i oppholdsrom.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Kullfilterventilator i kjøkkenet.
- Spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 4 672,- pr. mnd.

Inkluderer: - Tv og internett (Altibox)

- Kommunale avgifter
- Renter og omkostninger lån
- Vask, vedlikehold og snømåking av fellesareal
- Avdrag lån

#### TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett fra Telenor/Altibox er inkludert i felleskostnadene.

### Borettslaget

#### Om borettslaget

A/L Helgerud Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med

lagets øvrige virksomhet. Forretningskontoret er i Bærum kommune. Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

Borettslaget skal:

- Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

#### Forretningsfører

ABBL

### Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget –

utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum Kommune, forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal sørge

for at de forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Oppfordring om å

gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseiere i borettslaget ved oppslag og/eller

internt rundskriv samt på [www.abbl.no](http://www.abbl.no). Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre

forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller

ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling

som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den

tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter

bestemmelsene i

husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig

melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte

eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre

måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt,

lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 -

fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom

forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de

forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få

overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at

kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke

følger av vedtektene.

Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort

### Styregodkjenning

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har

erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig

melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er

erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 519 552,- pr. 11.03.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 84502173137, Danske Bank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 562

Saldo per 11.03.2025: 38 018 587

Andel av saldo: 519 553

Første termin/første avdrag: 02.10.2023 ( siste termin 02.01.2072 )

### Fellesformue

Kr 17 904,- pr. 31.12.2024

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1426296

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 487 kvm (Eiertomt)

Romslig selveiet tomt bestående av bygningsmasse og plenlagte areal omkring.

Interne gangveger og parkeringsplasser.

Tomteareal er iht matrikelrapport. Arealet er mindre nøyaktig og avvik fra det opplyste arealet er sannsynlig. Se vedlagt grunnkart for grenser.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Dønskiveien 27 B ligger i et veletablert og godt boligstrøk nær barnehager, skoler, servicetilbud, Bærum sykehus og Martina Hansens Hospital.

Leiligheten har en stille og rolig beliggenhet på Dønskitoppen, et hyggelig område med nærhet til det meste. Her bor du med nærhet til bussholdeplass på Dønskitoppen og Coop Extra Dønski. Videre er det kort gange til barnehager, skoler og Hauger T-banestasjon. 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 ytterligere butikktvalg med bl.a. matbutikk, Mester Grønn, apotek, vinmonopol, flere klesbutikker, m.m. Det er heller ikke lange kjøreturen ned til Sandvika som er knutepunkt for offentlig kommunikasjon og med rikelig utvalg av diverse fasiliteter med Sandvika Storsenter, kino, kafeer og restauranter.

Det er hyggelige turstier i nærområder, som for eksempel 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 ligger kun 20-15 minutters gange unna.

Beboere i borettslaget har lov til å benytte flotte fasiliteter og cafe på Carpe Diem, som ligger et steinkast unna.

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon om hva som befinner seg i nærområdet.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter i lavblokk med innslag av rekkehus.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.08.1971.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 15.02.2023

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 239 m

KPHensynsonenavnH810

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 6 487 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 1973180 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973180>)

Navn HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.02.1977

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8822/1973180.pdf>

Delarealer Delareal 6 481 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B

Id 2007029 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2007029>)

Navn DØNSKIVEIEN - DR. JENSSENS VEI OG DR. SCHMIDTS VEI MV.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.05.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9330/2007029.pdf>

Delarealer Delareal 6 m

Formål Kjørevei

Feltnavn K

Reguleringsplaner under arbeid

Id 2016018

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018>)

Navn FRANZEFOSS

Status Planforslag

Plantype Områderegulering

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/80/29:

16.08.1971 - Dokumentnr: 6617 - Rettigheter iflg. skjøte

BÆRUM KOMMUNE HAR VEDERLAGSFRI RETT TIL UTNYTTELSE AV  
KALKSTEINSFOREKOMSTER U. D.EID. V/TUNNELDRIFT M.V.

15.12.1969 - Dokumentnr: 10097 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:80 Bnr:1

17.09.1970 - Dokumentnr: 7548 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:80 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1595618 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:80 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 78628 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:80 Bnr:29

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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.

Innoforsikring 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 budforhøvelser 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 omrø seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser 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 deknings salg 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

### Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

### Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45441638

### Megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Tlf. 95286829

### Meglerforetaket

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863



Vedlegg

# Dønskiveien 27B

# Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

## Tilstandsrapport | Dønskiveien 27B, 1346 Gjetlum

Bygningsteknisk gjennomgang

Denne rapporten er utført av

# Tyder



Stian Hedels  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
sh@tyder.no  
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførelses erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 -

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

TG 3 -

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

## Generell tilstand

Boligen fremstår generelt normalt i god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3 -	Etasjeskiller	Skjevheter iht toleransekrav i NS3600. Kostnadsestimat: 20 000 - 50 000,- kr
TG 3 -	Ledningsnett for sanitær	Lekkasje fra rør-i-rør system i kjøkkenet. Kostnadsestimat: 10 000 - 20 000,- kr
TG 2 -	Varmtvann	Alder. Manglende inspeksjonsmulighet.
TG 2 -	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje
TG 2 -	Sanitær - bad	Alder og slitasje
TG 2 -	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.
Kommentar	Totale kostnadsestimater gitt for TG 3: 30 000 - 70 000,- kr	

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmål og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	1	0	0
1. etasje	55	0	21	0
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>77</b>			

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, entré, alkove, soverom, stue/kjøkken		Innglasset balkong

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	55	21	Bad, entré, alkove, soverom, stue/kjøkken	Innglasset balkong

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

## Byggeår

1969

Kilde  
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

## Bebygelsen

Leiligheten ligger i høy 1. etasje med innglassert balkong.

Utvendige bygningsdeler  
Grunnmur i betong.  
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel og pussede/malte fasader.  
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler  
Etsjeskille i betong.  
Trapper i betong.  
Dørcalling.  
Overnevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

## Tilhørende arealer

Lagring  
Boligen disponerer en eksternt bod i kjeller på ca. 1 m<sup>2</sup>.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2018	Montering av laminatgulv.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2021	Montering av Ikea kjøkkeninnredning med enkelte integrerte hvitevarer.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2021	Montert garderobeskap i entré og soverom.	Egeninnsats	Ikke fremvist
2023	Innglassert balkong og utvidet balkong.	Håndverker	Ikke fremvist

## Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.  
Montering av innglassert balkong er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggeforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskifting påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

#### Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og romningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og romningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja, det er fremvist plantegninger datert 27.12.1968, det er registrert følgende avvik:

- Alkove er utvidet og byggesøkt som bodareal.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Ferdigattest på fasadeendring datert 15.02.2023 er fremvist.

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å dekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til romningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Generelle opplysninger

Hentet fra eierens egenerklæringsskjema: : Styret har besluttet i styremote den 27.februar 2025 å øke felleskostnadene med 5%, med virkning fra 1. Mai 2025.

### Vinduer og dører

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

#### Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 43 desibel lydmotstand.  
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Innvendige dører

TG 1

Innvendige glatte dører.

Vurdering

Enkelte bruksmerker av dører/gerikter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

### Etasjeskille & horisontalmåling

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

#### Etasjeskille

TG 3

Etasjeskille i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldig punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 17 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 40 mm.

#### Vurdering

Det er vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. 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. TG3 er gitt iht. Toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Prisestimat: 20 000 - 50 000,- kr

Prisestimatet er kun for at skjevheter rettes og eksisterende laminat monteres igjen. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

#### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

#### Gulv

TG 1

#### Laminatgulv.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vegger

TG 1

Malt tapet/strie, sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Veggoverflatene har noe bruksslitasje med riper/hakk, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

#### Himling

TG 1

Takessplater i badet, Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,40 meter. Himlingshøyde i entré er målt til 2,40 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

#### Ledningsnett for sanitær

TG 3

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordeleskap er lokalisert i badet.

Synlig drenerør fra fordeleskapet ut i badet

Avløpsrør i plast, internt i leiligheten.

Stoppekran er lokalisert i kjøkkenet.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

På grunn av hovedstoppekrans alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

#### Vurdering

Det ble registrert dryppende vann fra varerøret i kjøkkenet, forholdet må utbedres for å unngå fuktpåkjenning av underliggende konstruksjoner.

TG3 er gitt på grunn av lekkasje i kjøkkenet. Det må utføres videre undersøkelser for forholdet.

Prisestimat: 10 000 - 20 000,- kr

Prisestimatet er basert på at rørlegger kontaktes og forholdet utbedres lokalt.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

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

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter. Bereideren er montert i kjøkkeninnredningen uten adkomst/tilkomst. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med bereiderens strømtilførsel?

Nei. Stikkkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

#### Vurdering

Det må etableres inspeksjonsmuligheter til varmtvannsbereideren for videre undersøkelser av bereideren. Eierne opplyser om at bereideren er av eldre dato.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereider er 10 - 25 år.

## Ventilasjon

TG 1

Friskluftsentilier i oppholdsrom.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
Kullfilterventilator i kjøkkenet.  
Spalteventilier i vinduer.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Boligens luftveksling er funnet tilfredsstillende og er derfor gitt TG1.  
Det anbefales at kullfilteret regelmessig renses/byttes.

## Kjøkken

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

## Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, ifølge eier.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Det er funnet lekkasje fra varerør i kjøkkenet, se bygningsdel "ledningsnett for sanitærinstallasjoner" for mer detaljert beskrivelse.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

## Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

## Terrasse/balkong

TG 1

Innglassert balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 m<sup>2</sup>.  
Betongdekke.  
Rekkverk i metall med glass i felt. Skyvbare glass montert på rekkverk. Elektriske screens er montert foran balkong.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Bad

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

## Om våtrommet og fuktmåling

Bad av ukjent alder.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast. Hjelpesluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannso?l?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelse/riss i flisefuger.

Det er registrert sopppdannelse (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne sopppdannelsene. Vannlåsen var delvis murt igjen under befaringstidspunktet, det anbefales at forholdet utbedres for at sluk lettere kan rengjøres/renskes.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal brukssituasjon. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

#### Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.  
Gulvstående klosett.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering

Det er registrert slitasje av doring. Det er påvist kondens på toalettstisene. Dette kan skyldes feil på flottoren.  
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

#### Fast inventar

TG 2

Speil og belysning over servant.

#### Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

#### Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

#### Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringskapp i felles gang med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Har ikke kjennskap til dette, trolig eldre. I våres eie ble det utført el.arbeid på innglassert balkong tilknyttet montering av utelys/stikkontakt, dette ble utført av nabo som vennetjeneste.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskapp uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-taksmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

TG2 er gitt på grunn av alder på deler av anlegget ihht forventet levetid og manglende dokumentasjon.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

Befaringsdato	14. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Amina Malikyar.
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 17. og 18.03.2025.

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Dønskiveien 27B, 1346 Gjøttum
Kommune	3201 BÆRUM
Matrikkel	3201-80/29/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	6487.7 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Helgerud Borettslaget A/I har hjemmel, Hamed Wardak og Amina Malikyar har hjemmel til andel.
Andelsnummer	23

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova "Tryggere Bolighandel". I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

## Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følger dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i "Tryggere Bolighandel".

## Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprover. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampserren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarig vurderes vanligvis ikke i rapporten.

## Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprover ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatelmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

## Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

## Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

## Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarig og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Wardak, Hamed	9578-5999-4-2288510	2025-03-18 00:02:58
Malikyar, Amina	9578-5999-4-3624977	2025-03-17 22:33:14

## 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.

Utstyrt dato  
15. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
56-0086/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Dønskiveien 27B, 1346 GJETTUM	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Hamed Wardak, Amina Malikyar	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. oktober 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1426296 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er slik da vi kjøpte boligen.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt ny fasade på blokka i år 2023. Abbl boligbyggelag bør kontaktes for mer informasjon om dette.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, tror ikke det

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men bør sjekkes med ABBL Eiendom.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men for sikkerhets skyld hør med ABBL Eiendom.

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

Eventuell kommentar: Nei, men det er bygget ut balkongen fra opprinnelig byggeår

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Ja

Beskriv: Det er minst 1 gang per år utført/ kontroll av ventilasjon i alle leiligheter hele blokken.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

## 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: Ingen skader eller feil på bad.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja

Beskriv: Styret har besluttet i styremøte den 27.februar 2025 å øke felleskostnadene med 5%, med virkning fra 1. Mai 2025.

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 56-0086/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Malikyar, Amina</b>	<b>2025-03-17</b>	<b>Wardak, Hamed</b>	<b>2025-03-18</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Malikyar, Amina		 Wardak, Hamed	



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

## VEDEKTER

FOR

A/L HELGERUD BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.11.1970  
med endringer av: 15.10.71, 30.05.78, 05.05.82, 20.05.92, 11.05.93, 09.05.06, 31.3.09, 05.05.15, 25.4.18 og  
06.05.2019.

### § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Helgerud Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseierens disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

### § 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### § 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel. Til tross for dette, kan Bærum sykehus eie andel nr. 3, og Donski sykehjem eie andelene 13, 14, 16, 26 og 57.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

### § 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Biloppstillingsplasser leies ut i henhold til venteliste.

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

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

### § 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlating av boligen for den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

### § 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduene inne, inne av dører mot fellesareal, inne av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeid på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ved utskifting av varmtvannstank gis et tilskudd på kr 3000,-. Det kreves dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifisert rørlegger.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskifting av sluk, samt vedlikehold og utskifting av sikringsskap. Tilskudd for utskifting av sluk i badegulvet er kr 3.000,- og det kreves dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifiserte arbeidere.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

#### § 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Utskifting av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørjes av borettslaget.
- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

#### § 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

#### § 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knyttet det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

#### § 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

#### § 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum Kommune, forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. *Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseiere i borettslaget ved oppslag og/eller internt rundskriv samt på [www.abbl.no](http://www.abbl.no).* Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
  - Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
  - Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
  - Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår
- Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangs salg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjopsrettskriveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjopsretten kan laget kreve at den forkjopsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjopsrettskriveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjopsrettskriveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjopsretten er ute, kan forkjopsrettskriveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjopsrettskriveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

### § 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for odeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet for andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

### § 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

### § 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

### § 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

### § 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for motet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

### § 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Orientering fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller delning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.

6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### § 18. Moteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### § 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Utgifter til brensel fordeles på samme måte som fellesutgiftene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

### § 20. Forsikring

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

### § 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

### § 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### § 23. Verneeting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneeting som rette verneeting.

### § 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjopsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

### § 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helgerud Borettslag A/L søndag 14.04.2024 kl. 23:59 -  
Digitalt på min side: [abbl.bbl.no/minside](http://abbl.bbl.no/minside).

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Karoline Aamot

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Karoline Aamot

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 39 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karoline Aamot

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

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 30
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 39

**Vedtak:**

Henning Ulf Hverven.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 29
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 38

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

### 2. Styret informerer

Se vedlegg.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskapet 2023

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 27
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 37

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 4. Ansvarsfrihet for styret

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 25
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 37

**Vedtak:**

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

### 5. Godtgjørelse til det sittende styre

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 25
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 37

**Vedtak:**

Godkjent.

### 6. Saker fra styret

#### 6.1 Forslag til endring av vedtekter

**Vedtak:**

Til orientering.

#### 6.2 1 - Endring av vedtekt

Nytt avsnitt legges til under §4. Borett.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 23
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

**Nytt avsnitt:**

Hver andelseier kan kun leie en biloppstillingsplass i garasjen. Biloppstillingsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil som er i aktiv bruk og som er registrert på andelseier eller på noen i dennes husstand. Det samme gjelder firmabil som andelseier disponerer gjennom sin jobb. Avskiltede biler, tilhengere etc tillates ikke plassert på biloppstillingsplassen. Fremleie av parkeringsplassen er lov kun i forbindelse med utleie av boligen. Ved salg av boligen opphører samtidig leiekontrakten for biloppstillingsplassen. Biloppstillingsplassene må ikke benyttes til lagring av løse og andelseier må ellers følge de bestemmelser rundt bruken som følger av ordensreglene og leiekontrakt for biloppstillingsplass.

**6.3 2 - Endring av vedtekt**

Nytt ord og setning legges til under **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 22
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduene innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke **(nytt ord):** innglassingen, eller fasaden innenfor balkongen, **(ny setning):** og andelseier tillates ikke å foreta endringer på denne uten samtykke fra styret.

**6.4 3 - Endring av vedtekt**

Nytt avsnitt legges til under **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 25
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

**(Nytt avsnitt):** Borettslaget har ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører som vender mot de innglassede balkongene. Borettslaget har også ansvar for utskifting av innglassingen på balkongene, forutsatt at behovet for utskifting ikke er forårsaket av forhold som andelseier svarer for, for eksempel dersom glasset skades ved et uhell. I slike tilfeller skal borettslaget stå for reparasjon og utskifting, men for andelseiers regning.

**6.5 Forslag ending av Husordensregler****Vedtak:**

Nye husordensregler vedtas.

**6.6 1 - Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 24
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Det er ikke tillat å montere markiser eller lignende på de nye balkongene (utover vertikalkarkisene som var med i leveransen).

**6.7 2 - Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 27
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** På grunn av støy og fukt er det ikke tillat å montere varmepumpe

**6.8 3 - Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 26
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Det er ikke tillat å bore eller på annen måte punktere gulvet, himlingen, ev. metallkledd mellomvegg, aluminiumsprofilene eller glasset.

**6.9 4- Endring av husordensregler**

- **Nytt punkt:** Ved behov for avskjerming på verandaen for å hindre innsyn, oppfordres beboeren til å gjøre det på en slik måte at vi beholder et enhetlig og pent inntrykk fra utsiden.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 24
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

Nytt punkt vedtatt.

**6.10 5- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 24
- Antall mot: 6
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Det er ikke tillat å montere blomsterkasser på balkongens utside.

**6.11 6- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 25
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Balkongens dreneringssystem må ikke tildekkes.

**6.12 7- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 26
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på den samme.

**6.13 8- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 22
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 10
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Balco ABs leverte brukerveiledning, må leses og følges for å unngå unødvendige skader.

**6.14 9- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 18
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** Balkongen anses enda som en åpen balkong, men med mulighet for å skjærme for vind og nedbør, og på bakgrunn av dette vil yttervegg fremdeles defineres som fasade på bygget, og det er derfor pålagt å følge borettslagets fargevalg på vegg.

**6.15 10- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 24
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- Styret kan etter søknad gi dispensasjon for hushold av hund og katt hvis det ikke er til ulempe for øvrige beboerne. **Legges til:** og skal registreres i styrets beboerliste. Dyrehold skal være registrert i Styrets beboerliste i tilfelle brann o.l.

**6.16 10- Endring av husordensregler****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 28
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 35

**Vedtak:**

- **Nytt punkt:** All motorisert ferdsel på gress/grøntarealer er forbudt.

**7. Budsjettforslag for 2024****Vedtak:**

Tatt til orientering.

**8. Valg****8.1 Valg av styremedlemmer**

Styret innstilling er Kjellaug Lill Skoglund gjenvelges som styremedlem.

Det har kommet inn forslag til styremeldem: Rune Johansen og Morten Moen.

**Valg av styremedlem for STYRE**

- Kjellaug Lill Skoglund (Gjenvalg) - 13 stemmer
- Morten Moen - 13 stemmer
- Rune Johansen - 7 stemmer

**Vedtak:**

Kjellaug Lill Skoglund velges for 2 år.

**8.2 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling****Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 27
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 34

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

**8.3 Valg av varamedlem**

Valgkomiteen innstiller følgende personer som varamedlemmer for 1 år: Tonje Waitz og Jacob Christian Kaagaard.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 28

- Antall mot: 1
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 34

**Vedtak:**

Tonje Waitz og Jacob Christian Kaagaard velges på nytt som varamedlem.

**8.4 Valg av valgkomité**

Jacob Kaagaard og Morten Moen valgt som representanter til valgkomiteen for perioden 2023-2024.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 26
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 34

**Vedtak:**

Jacob Kaagaard og Pål Mellef velges som valgkomité'.

**Protokoll for Helgerud Borettslag A/L**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Karoline Aamot (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Henning Ulf Hverven (sign.)	16.04.2024

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 11.03.25 Side 1 av 2

Helgerud Borettslag A/L	<b>Vår ref.:</b>	26/111
DØNSKIVEIEN 27 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1346 GJETTUM	<b>Eiere:</b>	Hamed Wardak, Amina Malikyar
<b>Organisasjonsnr:</b>	854 875 612	<b>Andelsnr:</b> 23

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>4 450</b>
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
HUSLEIE	1 927
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	2 221
AVDRAG LÅN	302
Tilleggsytelser: Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) ( 500,00 i Jan. 25)	0

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

<b>Neste endring:</b>	<b>01.05.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>4 672</b>
Felleskostnader:			
HUSLEIE		2 149	
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		2 221	
AVDRAG LÅN		302	
Tilleggsytelser: Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) ( 500,00 i Jan. 25)		0	

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	519 552	Gjeld siste årsoppg.:	520 571
Klient ajourf. lån:	38 047 350,30	Klient gj. s. årsoppg.:	38 090 786

## Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 84502173137, Danske Bank  
 Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Rentesats per 11.03.2025: 5,25% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 562  
 Saldo per 11.03.2025: 38 018 587  
 Andel av saldo: 519 553  
 Første termin/første avdrag: 02.10.2023 ( siste termin 02.01.2072 )

**4: Særskilte opplysninger**

Styreleder: Runar Kristiansen  
 Adresse: Dønskiveien 27 A  
 Postnr/-sted: 1346 GJETTUM  
 E-post: helgerudborettslag@gmail.com

Parkering: Garasje fordeles av styret etter venteliste.

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	17 904	Gjeld:	520 571	Andre inntekter:	62
		Utgifter:	27 372		

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 80/29  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 11.03.25 Side 2 av 2

Helgerud Borettslag A/L	<b>Vår ref.:</b>	26/111
DØNSKIVEIEN 27 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1346 GJETTUM	<b>Eiere:</b>	Hamed Wardak, Amina Malikyar
<b>Organisasjonsnr:</b>	854 875 612	

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1426296
--------------	--------------------------	-----------	---------

**HUSORDEN for A/L HELGERUD BORETTSLAG**

(Endret på ordinær generalforsamling 28.05.91, 03.05.05, 28.04.08, 31.03.09, 05.05.15 og 25.04.18).

**Husorden er å anse som en del av husleiekontrakten. Hensikt er å legge til rette for gode naboforhold i vårt borettslag ved å ta hensyn og vise forståelse overfor hverandre.**

**Oppslag og skriv fra styret til beboerne går også inn under husordensregler.**

Bruk sportsrommet til å oppbevare sykler og barnevogner som er i aktivt bruk. Brukes ikke eiendelen aktivt, brukes ikke rommet til oppbevaring. Bruk da din egen bod.

Fellesrom og kjellergangene må ikke brukes til lagring. Dette faller inn under alminnelig brannvern.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Opplevs situasjon(er) med uakseptabelt bråk og støy bør man ta det direkte opp med den naboen det gjelder, og eventuelt informere styret skriftlig om hendelsen.

Banking, boring og høylytt støy er ikke tillatt mellom kl. 20:00 til kl. 07:00 på hverdager, og ikke før kl. 09:00 og etter 17:00 på lørdager. Banking og boring skal ikke forkomme på søndager og helligdager.

Spesielt støyende arbeider som pigging av betonggulv skal varsles spesifikt minst 48 timer i forveien med oppslag i fellesareal. Varslet skal vise dato, klokkeslett og arbeidets varighet

Borettsshaveren er selv ansvarlig for skader som påføres boenheten. Boenheten må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er borettsshaveren selv ansvarlig for.

Ved vannlekkasje: Steng av vannet og tilkall håndverker.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand for å forbygge brann.

Det er forbudt å luften gjennom døren til oppgangen. Benytt balkongdør/vinduer til lufting.

Risting og lufting av tepper, tøy og sengeklær skal ikke foretas fra vinduer eller balkong. Tøy som tørkes ute skal ikke henges ikke over verandakantnivå.

Grilling på verandaene med kull er forbudt. Benytt gass eller elektrisk grill til dette.

Styret kan etter søknad gi dispensasjon for hushold av hund og katt hvis det ikke er til ulempe for øvrige beboerne. Aggressive dyr som kan være til sjenanse er uønsket. Smådyr som holdes inne er fritatt for søknad.

Felling av trær og busker skal klareres med styret/kommunen. Ingen tillatelse, ingen felling.

Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt sin tillatelse. De som ønsker det kan benytte flagg på merkedager fra egen veranda.

Droner: Luftfartstilsynet fremholder at droner skal holde en avstand på 150 meter fra folk, bygninger og trafikk. Det er dermed ikke lov å benytte droner fra andelsaksjonene eller ved Helgerud Borettslag sitt område. Beboere som krenkes kan kontakte styret eller politiet.

Det er under ingen omstendigheter lov til å koble en kjøkkenhette direkte til ventil i boligen. Borettslaget har et felles avtrekk over tak. Hvis noen velger å koble seg direkte opp mot ventilen vil det innvirke på alle de tilstøtende leiligheter, og påtvinge de boligene luftsmitte under høyt trykk. Er du tvil eller trenger råd, ta kontakt med styret.

Avskiltede biler skal ikke plasseres i garasjen. Ved overtredelse vil kjøretøy bli fjernet og kostnaden belastes eier av den seksjonen som leier plassen.

Leietager plikter å holde god orden på og rundt sin garasje plass. Borettslaget tillater kun at det oppbevares ett sett dekk på plassen. Dette faller inn under alminnelig brannvern.

Leieboere av andelseier har ikke anledning til å leie garasje plass. Unntaket er hvis leieboer er i slekt med andelseier i rett opp- eller nedstigende linje.

Utleie av garasje plass skjer gjennom venteliste. Det er maksimalt lov å leie en garasje plass pr. husstand. Kontakt styret hvis du vil settes på ventelisten.

Det er ikke lov å parkere kjøretøy utenfor den plass i garasjen som seksjonen leier. Kjøretøy plassert utenfor leid plass eller som krysser to parkeringsplasser kan bli gjenstand for borttauing.

Arealet i garasjen mot bomberom disponeres av styret og vaktmester. Her lagres blant annet bord til fellesareal. I tillegg skal det være fri adgang til vifte og strømskap, samt fluktvei.

Fremleie av garasje plassen er ikke tillatt. Ved overtredelse kan styret gjennom ABL påse at retten til å leie garasje plassen inndras.

Unngå tomgangskjøring og røyking i garasjeanlegget.

Hver seksjon får utdelt parkeringsbevis for beboer og gjester som er merket med årstall. Beboer skal ha adresse ved Helgerud Borettslag. Beboere vil med synlig et korrekt utfylt parkeringsbevis i kjøretøy ha rett til å parkere ved utendørs parkeringsanlegg, eller leiet plass i garasjen.

Synlig korrekt utfylt parkeringsbevis i kjøretøy gir gjest(er) som besøker en seksjon ved Helgerud Borettslag rett til å benytte utendørs parkeringsanlegg i en begrenset tidsperiode.

Kjøretøy som ikke har parkeringsbevis synlig ved kontroll kan bli gjenstand for borttauing. Det samme gjelder gjester med parkeringsbevis som misbruker ordningen.

## Helgerud Borettslag AL

---

Utendørs parkeringsanlegg ved Helgerud Borettslag er tiltenkt beboere med kjøretøy i aktivt bruk. Inaktive kjøretøy plassert på parkeringsanlegget, og som fremstår som et hinder for vedlikehold eller snøbrøyting, kan bli gjenstand for borttauing selv med synlig parkeringsbevis.

Avskiltede biler skal ikke plasseres på borettslagets område. Ved overtredelse vil kjøretøy bli fjernet for vedkommende borettslagers regning.

Mopeder og motorsykler skal parkeres på oppmerket plass på lik linje med biler.

Arealet fra husvegg er fellesareal. Det finnes dermed ingen seksjoner ved Helgerud Borettslag som fritt disponerer egne beplantede areal.

Eiere av andel ved Helgerud Borettslag plikter å holde styret informert om hvem det er som bor i seksjonen. Ved en eventuell uønsket hendelse må styret kunne redegjøre for hvem og hvor mange som bor hvor. Dette faller inn under alminnelig brannvern.

Beboere ved Helgerud Borettslag plikter å deponere sitt husholdningsavfall ved avfallsanlegget. Det skal aldri plasseres avfall i gangareal utenfor seksjonene da det vil være til sjenanse for naboer.

Beboere som fremkaller gjentakende situasjoner med uakseptabelt bråk og støy utøver et vesentlig brudd på husordensreglene og borettslagslovens bestemmelser. Styret vil i slike tilfeller kunne vedta tvangssalg av seksjonen.

Gjeldene fra 1. januar 2025

ABBL

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Al Helgerud Borettslag  
Postboks 385  
1301 SANDVIKA

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Dato:  
   21/21585 - 23/34904/JKN                      15.02.2023

Adresse - Tiltak:    Dønskiveien 27 A - fasadeendring  
Gnr/Bnr:              80/29  
Tiltakshaver:        Al Helgerud Borettslag  
Ansvarlig søker:    Balco Ab

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 23/30824, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Jasmin Knoph  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands  
Plass 10

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

KLART SPRÅK?  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

4/8-71.

FERDIGATTET

Dønshviken 27 A, B

125:1004

819-68

125

1

1

4/8-71

21.1.71

Blifblokk

125:1004, v/herr eienlomssefelen

1. slvougdyte

125:1004 Oscar Pemb

T. O.  
Torstein Olsen  
s.f.

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika  
Org. nr: 974553686  
Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	80	Bnr:	29	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dønskiveien 27B, 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			
		Ferdigattest	Midl. brukstillatelse	Ingen	
68/819	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
73/947	Forandring av soverom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
92/1718	Fasadeendring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
21/21585	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

**Kommentar:**



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.03.2025

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	80	<b>Bruksnr.</b>	29	<b>Festnr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dønskiveien 27B, 1346 GJETTUM								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

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



Bærum kommune

## VA-ledninger

Eiendom: 80/29

Adresse: Dønsskiveien 27B

Dato: 11.03.2025

Målestokk: 1:750



UTM-32



### VA-ledninger

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



©Norkart 2025

N 6641200

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



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.03.2025

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

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

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	80	<b>Bruksnr.</b>	29	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Donskiveien 27B, 1346 GJETTUM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	254 718,74 kr
Renovasjon	206 836,01 kr
Vann	205 734,37 kr
<b>Sum</b>	<b>667 289,12 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	74 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	231 060,38 kr	38 510,05 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	2 stk	12 811,66 kr	1/1	0 %	25 623,33 kr	4 270,55 kr
Vann etter areal	5225 m2	45,26 kr	1/1	0 %	236 496,56 kr	39 416,10 kr
Avløp etter areal	5225 m2	52,90 kr	1/1	0 %	276 402,50 kr	46 067,08 kr
				<b>Sum</b>	<b>769 582,77 kr</b>	<b>128 263,78 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

Eiendom	3201 80/29	Antall datasett	6
Utskriftsdato	11.03.2025		

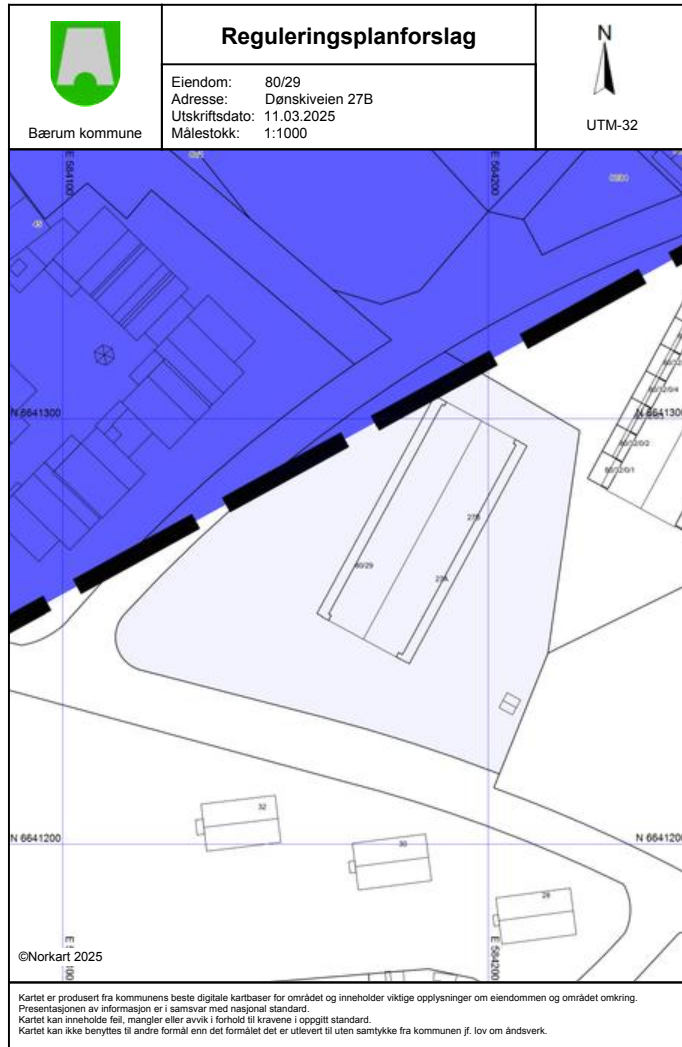
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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





## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.03.2025

## Planopplysninger

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

Kommunernr.	3201	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	29	Festnr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>	Dønskiveien 27B, 1346 GJETTUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedeplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedeplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=202101">https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=202101</a> )		
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/23474/45403470.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/23474/45403470.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	239 m <sup>2</sup>	
	KP Hensynsonenavn H810		
	KP Gjennomføring	Krav om felles planlegging	
	<b>Delareal</b>	6 487 m <sup>2</sup>	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1973180 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=1973180">https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=1973180</a> )		
<b>Navn</b>	HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)		
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	22.02.1977		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/88227/979184.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/88227/979184.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	6 481 m <sup>2</sup>	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B	

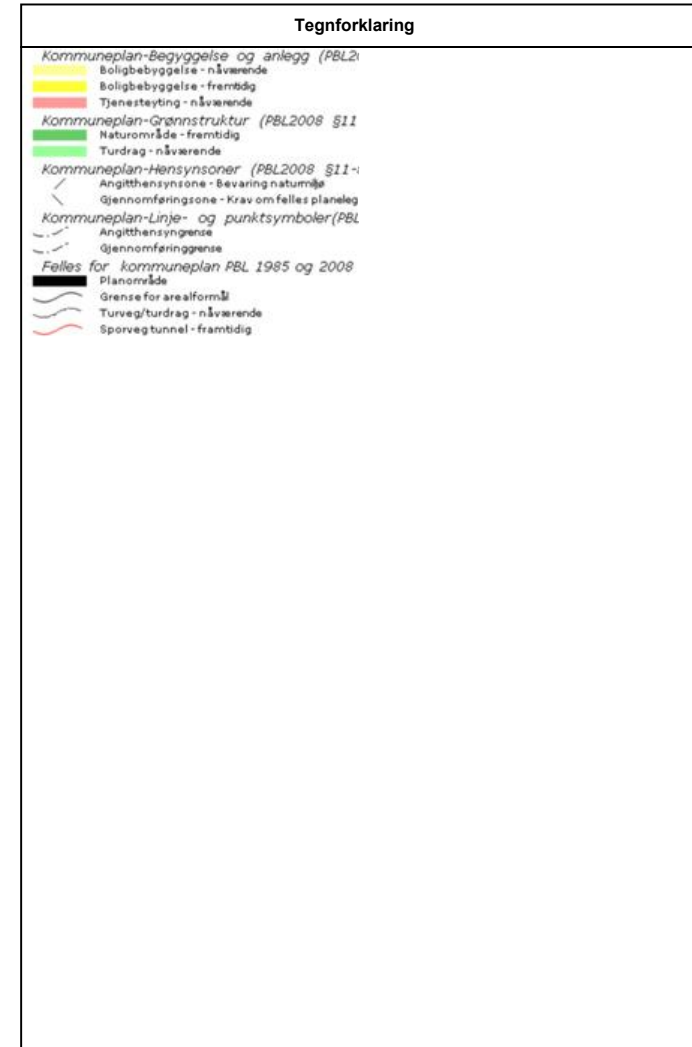
<b>Id</b>	2007029 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=2007029">https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=2007029</a> )		
<b>Navn</b>	DØNSKIVEIEN - DR. JENSENS VEI OG DR. SCHMIDTS VEI MV.		
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	28.05.2008		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/93302/007023.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/93302/007023.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>	
	Formål	Kjørevei	
	Feltnavn	K	

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2016018 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=2016018">https://www.areasplaner.no/3201/gj71/brukstjen-VieP1/arealkommunenummer=3201&amp;planid=183aa/jon=2016018</a> )		
<b>Navn</b>	FRANZEFOSS		
<b>Status</b>	Planforslag		
<b>Plantype</b>	Områderegulering		







## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2007029

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.05.2008 godkjent disse bestemmelser.

### BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM DØNSKIVEIEN - DR JENSSENS VEI OG DR SCHMIDTS VEI

#### § 1.HENSIKT

Planen legger til rette for bygging av ny barnehage, ivaretaking av grøntstruktur og bygging av omsorgsboliger i privat regi.

#### § 2.UNIVERSELL UTFORMING

- 2.1. Bygninger, offentlig og felles uteoppholdsareal, lekeplasser og gangareal skal ha universell utforming slik at tilgjengelighet og bruk for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse og forurensning og allergiframkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både ute og inne.
- 2.2. Det skal tilrettelegges for framkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede fram til opparbeidede felles uteoppholds- og lekearealer og fram til bebyggelse. Det skal være utformet slik at bevegelseshemmede skal kunne komme fra parkering inn i hovedinngangen til bygning.
- 2.3. Universell utforming innomhus skal redegjøres for i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Universell utforming av utomhusarealene skal dokumenteres i utomhusplan.

#### § 3.MILJØBESTEMMELSER

- 3.1. Bebyggelse og anlegg skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid, det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse, og mengden avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren.

#### Støy

- 3.2. Ny bebyggelse skal ha dempingstiltak for veitrafikkstøy som tilfredsstillende anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442. Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

#### Forurensning i grunnen

- 3.3. Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning.

#### Radon

- 3.4. Før rammesøknad for bygg og anlegg kan behandles, skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning.
- 3.5. Før brukstillatelse kan gis, skal eventuelle tiltak mot radoninntrengning være gjennomført.
- 3.6. Dersom det framlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helseisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles

#### § 4.ALLMENNYTTIG FORMÅL – OMSORGSBOLIGER, FELT A1 og A2

- 4.1. Før rammesøknad for bygg og anlegg kan behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelseplan for begge felt samlet, felt T1, F2, F3, G og G/S mellom felt O1 og Dønskiveien. Planen skal omfatte atkomst fra felt Fe7 under O3, felt O3, F3 og G. Bebyggelseplanen skal fastlegge bebyggelsens plassering, utforming (materialvalg og fasadetrykk) og eventuelle utvidelsesmuligheter innen rammen av det bygningsvolum som reguleringsplanen gir anledning til. Bebyggelsens utforming skal tilpasses strøkets karakter. Bebyggelseplanen skal i tillegg redegjøre for bl.a. støyvern, kvalitet på utomhusareal (sol og fravær av støy, vern av vegetasjon), plassering av ventilasjonsanlegg, håndtering av overflatevann, parkering, renovasjon, og plass for nettstasjon. I bebyggelseplanen må det sikres at biloppstillingsplassene for boenhetene på Felt A1 og A2 skal være fellesareal for beboerne.
- 4.2. Bebyggelseplanen skal angi rekkefølgekrav for videre gjennomføring, herunder stenging av eksisterende avkjørsel.
- 4.3. Grad av utnyttning skal ikke overstige 6500 kvm bruksareal (BRA) og %-BYA = 25% for feltene A1 og A2 til sammen, trafikkareal og parkering på bakkeplan medregnet, parkering under terreng ikke medregnet.
- 4.4. For hver boligenhet skal det være minimum 50 kvm uteoppholdsareal (MUA). Minimum 200 kvm skal opparbeides til lek for barn.
- 4.5. Biloppstillingsplasser, 0,4 pr. boenhet, skal plasseres i underjordisk anlegg. Inntil 10 plasser for gjesteparkering kan opparbeides som utvidelse av parkeringsareal for barnehagen med avkjørsel felles med barnehage.
- 4.6. Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning, forutsatt at ingen del av bebyggelsen overskrider kote 86. Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg/ heis på inntil 10 % av underliggende etasje og maksimalt 1 meter over gesims. Oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra fasade.
- 4.7. Innenfor det volum som disse grensene setter kan det ved utarbeiding av bebyggelseplan vurderes å øke maksimal gesims og mønehøyde til 12 og 13 meter for inntil 30% av bebyggelsen.
- 4.8. Feltene A1 og A2 har avkjørsel via fellesavkjørsel Fe7 til underjordisk parkeringsanlegg. Eksisterende avkjørsler til 80/23 skal stenges for motorisert trafikk. I parkeringsanlegget etableres snuplass dimensjonert for minibuss og liten

lastebil i hht. Vegnormalen. Varelevering og avfallshenting skal ivaretas via parkeringsanlegget.

#### Rekkefølge

4.9. Før brukstillatelse skal friområde felt F2, F3, T1, og offentlig trafikkareal G og rest GS fra barnehagen til Dønskiveien ved kryss Márveien, være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent bebyggelseplan, utomhusplan og kommunalteknisk norm.

#### **§ 5.BOLIG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE. FELT B3**

5.1. Eksisterende bygg på felt B3 er regulert med nåværende plassering, utforming, og høyde, parkeringsplasser. Ytterligere utbygging tillates ikke.

#### **§ 6.OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE – INSTITUSJON FELT O og O1**

- 6.1. Eksisterende bygg på felt O1 er regulert med nåværende plassering, utforming, og høyde, parkeringsplasser. Ytterligere utbygging tillates ikke. For eventuell riving og nybygg gjelder:
- Før søknad om rammetillatelse behandles, må det foreligge:
1. Bebyggelsesplan
  2. Detaljert plan for utendørsanleggene på den ubebygde del av tomten. Utendørsanlegg for felt O1 omfatter også felt O.
- 6.2. Felt O er uteområde for bebyggelse i felt O1 og tillates ikke bebygget.

#### **§ 7.OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE - BARNEHAGE, FELT O2 og O3**

- 7.1. Felt O3 er parkeringsplass for felt O2.
- 7.2. Atkomst til feltene A1 og A2 skal skje under felt O3.
- 7.3. Høyde på parkeringsplass i O3 skal tilpasses innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg for A1 og A2 med høyde for renovasjonsskjøretøy.
- 7.4. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 20 % av arealet i O2.
- 7.5. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 4,5 barn i felt O3, med unntak av 2 HC-plasser som kan plasseres i O2. Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.
- 7.6. Maksimal tillatt gesimshøyde mot nord er kote 77.
- 7.7. Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.
- 7.8. Bygget skal bygges med underetasje. Det skal være heis mellom etasjer.
- 7.9. Barnehagens hovedinngang skal være i underetasje fra gangveg på nordsiden med heis opp til hovedetasje.
- 7.10. Byggherre plikter å gjøre utførende oppmerksom på at grunnen kan inneholde varig verna kulturminner.
- 7.11. Barnehagen skal ha lekeareal ute ikke mindre enn minste uteoppholdsareal MUA 33 m2 pr barn under 3 år og 27 m2 pr. barn over 3 år.
- 7.12. Før rammetillatelse for bebyggelse og anlegg kan behandles, skal det foreligge godkjent plan for ubebygd del av tomt (utomhusplan) med beskrivelse av verdiful vegetasjon og vernetiltak inkludert sikring under byggefasen, parkeringsplass (både permanent løsning i samsvar med reguleringsplan og eventuell midlertidig løsning), friområde F1, T4 og G/S mellom felt O3 og Dr Jenssens vei.
- 7.13. Før rammetillatelse for bygg og anlegg kan behandles, skal steinbrudd mot nord dokumenteres ved innmåling på kart og bruk av foto. Rammesøknad skal forelegges kulturvernmyndighetene til uttale.

#### Rekkefølge

7.14. Før brukstillatelse skal friområde F1, T4 og GS fra felt O3 til Dr. Jenssens vei, være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

#### **§ 8.TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)**

- 8.1. GANGVEI OG GANG- /SYKKELVEI, felt G og GS  
Gang-/sykkelvei skal opparbeides i samsvar med Bærum kommunes veinormaler. Veiene skal byggemeldes.
- 8.2. Nødvendig nyttetransport og kjøring til HC-parkeringsplasser kan tillates på gang-/sykkelvei fra O3 og fram til Dr. Jenssens vei.

#### **§ 9.FRIOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 4)**

- 9.1. FELT F1, LEKESKOG  
Feltet skal ryddes for avfall og eventuelle farlige rester fra bebyggelse, for eksempel kummer. Skogen skal ivareta at den skal være variert og utfordrende for barns frie lek.
- 9.2. FELT T1, T2, T3, T4, TURVEI  
Ridning er ikke tillatt.
- 9.3. FELT F2, ANLEGG FOR LEK  
Feltet skal opparbeides for ballspill og annen lek som kan kombineres med ballspill. Det kan tillates oppført konstruksjoner som er forenlig med områdets bruk. Lekeplassen skal opparbeides med miljøvennlige materialer med lang varighet.

#### **§ 10. FELLESONRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)**

- 10.1. FELLES AVKJØRSEL, FELT Fe7  
Området skal være felles for felt O1, A1 og A2.
- 10.2. FELLES GANGAREAL, FELT Fe3  
Området skal være felles for boligene i felt B3.
- 10.3. FELLES PARKERINGSPLASS, FELT Fe1 og Fe2  
Området skal være felles for boligene i felt B3.
- 10.4. FELLES LEKEAREAL, FELT Fe5 og Fe6  
Området skal være felles for boligene i felt B3.
- 10.5. FELLES GÅRDSPLASS, FELT Fe4  
Området skal være felles for boligene i felt B3.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973180

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.02.1977 stadfestet disse bestemmelser.**

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELGERUD / DØNSKI / HAMANG / EVJE.**

§ 1

**FELLESBESTEMMELSER**

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vil vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
- De viste felles avkjørslar skal holdes åpne for almen ferdsel til og mellom tilstøtende friarealer.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. De viste over- og underganger forutsettes opparbeidet samtidig med anleggelse av vei 1.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Eventuelle trafokiosker skal plasseres innenfor området i samarbeid med Bærum el-verk. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
- h) Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve innsendt plan som viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker m.v. samt redegjøre for plassering av overskuddsmasser.
- i) For forhold som ikke er nevnt gjelder lovens, forskriftenes, vedtektenes og normenes alminnelige bestemmelser.

§ 2

**OMRÅDE FOR OFFENTLIG OG ALMENNUTTIG BEBYGGELSE**

- a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørslar, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b) Før søknad om byggetillatelse behandles, må det foreligge:
1. Bebyggelsesplan med høydeoppriss for området.
  2. Detaljert plan for utendørsanleggene på den ubebygde del av tomten. Utendørsplanen for Bærum nye sykehus skal også omfatte det offentlige friområde nord for tomten, på planen benevnte friområde 1.
- c) Innenfor de angitte sykehusområder kan bygningsrådet tillate oppført mindre serviceanlegg, som f.eks. kiosk o.l.
- d) Kirke skal innpasses i nordre del av område O 2.

§ 3

**FRIOMRÅDER**

- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som etter rådets skjønn har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for områdenes egentlig bruk.
- b) Der byggegrense ikke er vist på reguleringsplanen fastsettes byggegrensen i forbindelse med bebyggelsesplanen. Som minsteavstand defineres den avstand som svarer til reglene i bygningslovens § 70.2 for turveier, friarealer o.l.. Ellers gjelder veilovens bestemmelser.

§ 4

**OMRÅDER FOR BLOKK-/REKKEHUSBEBYGGELSE**

- a) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- c) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) I forbindelse med bebyggelsesplan for område O 3 skal det gjennom området sikres gangsti åpen for almen ferdsel fra Dønskiveien til friområde nr.3.

§ 5

**OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE**

- a) Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6

**OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE**

- a) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- b) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

oooOOooo



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bærum

**Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA**

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 hele Bærum 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

**[nordvikbolig.no/sandvika](https://nordvikbolig.no/sandvika)**

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.

**901 03 563**



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](https://storebrand.no/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: **18 700,-**

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



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Dønskiveien 27B 1346 GJETTUM

Betegnelse: Gnr 80, bnr 29 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



