NORDVIK

Dønskitoppen 16F

3 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dønskitoppen 16F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Vedlegg
66	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker leilighet over to plan m/nyere bad og kjøkken, 3 soverom og peisovn. Solrik balkong m/nydelig utsikt.

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**118 800,-**
Totalpris	**4 816 419,-**
Fellesgjeld	**97 619,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 765,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dønskitoppen 16F - Meget pen familieleilighet over to plan med flott planløsning og meget god intern beliggenhet på enden av feltet. Det er kort vei til Bærum Sykehus / Martina Hansen, Sandvika sentrum og Kolsås senter. Det er barnehager, Levre barneskole, Hauger ungdomsskole og flere videregående skoler i nærområdet.

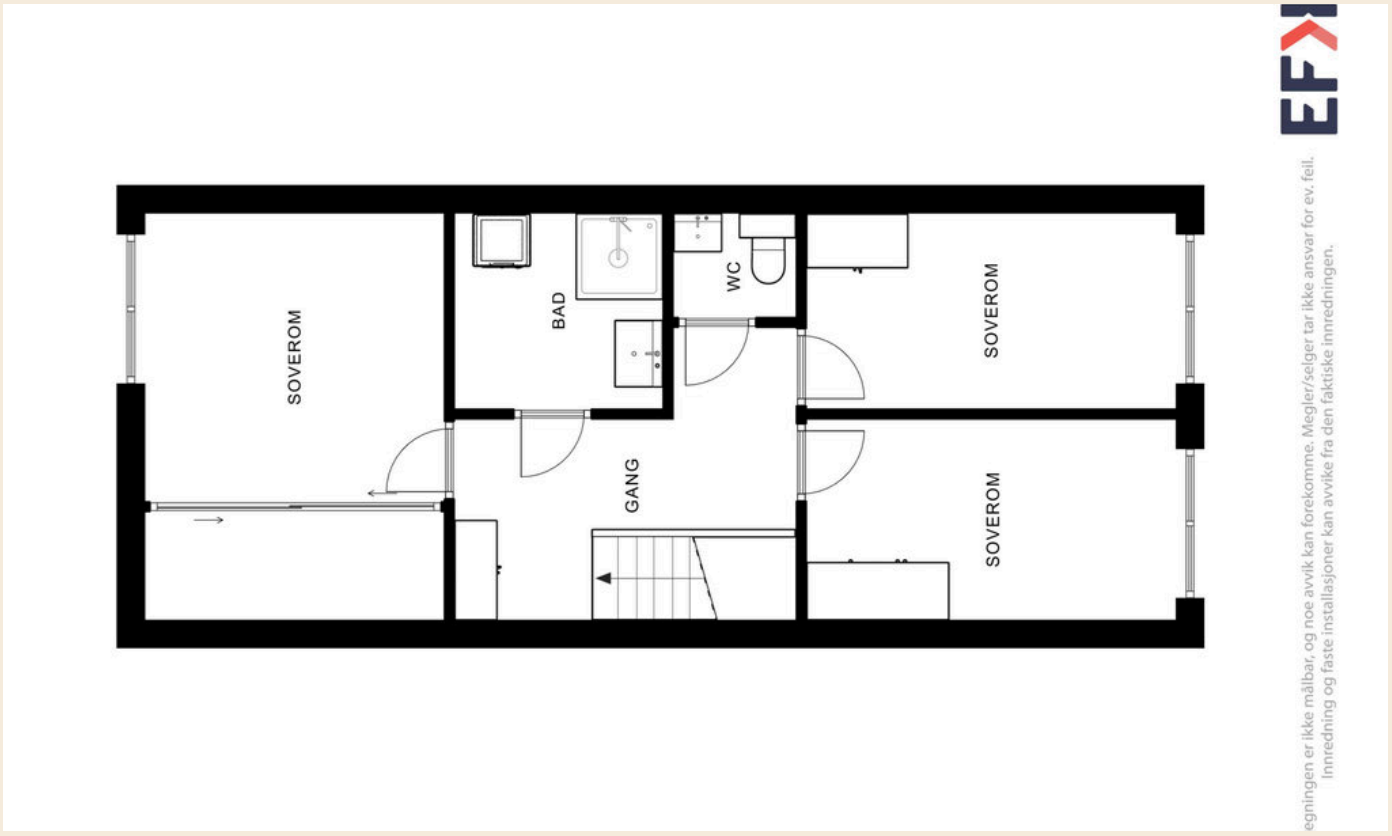
Påkostet leilighet over to plan
Moderne, adskilt kjøkken med spiseplass (2010)
Stor stue med flott peisovn
3 romslige soverom
Delikat, flislagt bad og separat toalett (2014)
Solrik balkong med nydelig utsikt
Enkel adkomst kun en trapp opp
Perfekt for utleie
Lave felleskostnader
Gode garasje/parkeringsmuligheter m/lading
Meget barnevennlig med lekeplasser og akebakke
Kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og buss

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



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



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

7. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm
















Electrolux




MØST


























RØMNINGSVEI
må ikke blokkeres

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0100/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM
Gnr 80, bnr 33, snr 22 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Bjørg Meiland Thorbjørnsen
Knut Erik Meiland Thorbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
97 619,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 697 619,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
117 420,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 816 419,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 829 419,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

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

7. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, 3 soverom, bad og toalettrom
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Evt. sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Solforhold
I flg. selger er det sommerstid sol på balkongen fra ca. kl. 13-14 til den går ned.

Innhold
Plan 1: Entre, kjøkken og stue med utgang balkong
Plan 2: 3 soverom, trapperom, bad, separat wc og bod/skyvedørsgarderobe

Bruksrett til kjellerbod.

Standard
Moderne og tiltalende leilighet med pene laminatgulv, malte og tapetserte vegger i tidsriktige farger, pent kjøkken fra 2010 og delikat bad og separat toalett fra 2014. Peisovn fra 2008
Automatsikringer.

Entre

Enkel adkomst en trapp opp fører til egen privat inngang med ekstra lagringsplass. I entreen er det monter brann- og lydklassifisert inngangsdør fra 2010. Det er montert dørcalling og praktisk skyvedørsgarderobe med speilflater.

Stue
Stor og romslig stue med parkett og malte og tapetserte vegger og malt himling. Det er montert moderne peisovn som gir lun og god varme vinterstid. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong på 6 kvm. På balkongen er det meget gode solforhold og nydelig utsikt mot Kirkerudbakken, Vestmarka og Eineåsen.

Kjøkken
Tidløs og pen kjøkkeninnredning fra 2010 med meget god skap- og bankeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter med benkeplater i praktisk laminat. Det er intererte hvitevarer med steketopp, komfyr, micro og oppvaskmaskin. Det er frittstående dobbelt kjøl/fryseskap som medfølger. Koselig barløsning ved vinduet som er perfekt for raske frokoster eller lekselesing. Her er det fri utsikt over nærområdet uten innsyn.

Soverom
Det er tre soverom i boligen. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe (tidligere bod), og de to andre rommene har frittstående garderobeskap. Alle rommene har god størrelse.

Bad
Lekkert baderom med flilsagte vegger og gulv i delkat fargevalg. Rommet er innredet med nedfelt servant med skuffeinnredning, dusjhjørne med vendbare dører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er downlights i taket og elektriske varmekabler i i gulvet. Badet ble pusset opp i 2014, dokumentasjon på membranarbeid foreligger.

Separat toalett
Separat toalettrom i samme flisutførelse som badet, oppusset i 2014. Det er installert vegghengt toalett og servant med skapinnredning. Det er downlights i taket og varmekabler i gulvet.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobeskapene er det tilgang til en bod i oppgang C.

Parkering
Det er stor, gratis parkeringsplass utendørs i starten av Dønskitoppen.

Sameiet leier også ut garasjeplasser på Dønskitoppen og i Vebekkveien. Dette er et leieforhold uavhengig av leiligheter. Det vil si at garasjeplass ikke følger leilighet, men leies direkte av boligsameiet.

Garasjeplasser koster kr 440,- per måned for plass i carport på Dønskitoppen uten strøm (med strøm kr 900,- inkl. lader) og kr 550,- i Vebekkveien. I tillegg kreves det depositum for portåpner. Depositum er pt kr. 500,- Ved tap koster en ny kr. 1000,-.
Sameiet har installert ladestasjoner i garasjeanlegget på Dønskitoppen. 15 ladestasjoner i låst garasje og 5 nede i carportene. Disse koster per idag kr 750,- per måned.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:

2008: Montert ny peisovn.

2010: Nytt kjøkken montert. Ny brann- og lydklassifisert inngangsdør. El-anlegg delvis ombygget.

2013: Skiftet de fleste vinduer til trevinduer med isolerglass.

2014: Totalrehabilitering av både bad og toalettrom. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeid for badet fra dette året.

Generelt: Boligen er løpende overflateoppusset og normalt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel. G4 har tatt det elektriske. Fliser lagt selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel. G4 har tatt det elektriske. Fliser lagt selv.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet peis. Brannvesenet har godkjent.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: G4 Lagt opp stikkontakter inne og på verandaen. Satt inn nytt sikringsskap. Lagt opp strøm til kjøkken.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2011.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjeanlegg.

Bygningssakkyndig
Asker Takstforum AS

Byggemåte
Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG
Vinduer
Boligen har vinduer i tre med isolerglass. Vinduer fra 2013 bortsett fra 2 fra 1992. Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
2 eldre vinduer.

Dører
Brann -og lydklassifisert inngangsdør. Montert i 2010. Terrassedør i tre med isolerglass. Fra tidlig 90 tall. Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
Eldre terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Veranda i betong med fliser. Rekkverk i betong.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Generelt værslitt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Konsekvens av visuell karakter.

Bad
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra gulv ved dør.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstiller ikke forskrift.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

Kjøkken 2010
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum. Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
· Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Toalettrom
Overflater og konstruksjon
Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Elektrisk vifte i vegg.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Varmtvannstank årstall 2010
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko.

El-anlegg
På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget.

Innbo og løsøre
Platetopp, integrert ovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Platetopp, integrert ovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

Vinskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Kodelås på inngangsdøren må leies av Verisure.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.
Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. utleietakers videre bortleie.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk med panelovner og varmekabler. Moderne vedovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk i 2025 var 8507 kWh.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 765,- pr. mnd.
Inkluderer: Komm. avgifter, vaktmestertjeneste, tv og internett, felles bygningsforsikring, renter og nedbetaling av fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel:
Fellesutgifter kr 2 701,-
Avdrag lån 1 kr 140,-
Renter og omkostninger lån 1 kr 534,-
Innbetaling TV og internett kr 390,-

Fellesutgiftene øker pr 01.07.2026 til kr 4 102,-.

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

- Innboforsikring
- Alarm .
- Strøm
- Felleskostnader

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 165 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 662 338,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og bredbånd leveres av Telia i flg. selger.
Kabel TV: Grunnpakke med i tillegg en rekke valgfrie digitale favorittkanaler som kan velges individuelt av hver husstand
Internett: Bredbånd 30 er inkludert. For tillegg, kan man oppgradere til større hastighet. Kontakt Telenor.
Som følge av dette er hver husstand utstyrt med en dekoder og en T-WE boks. Disse tilhører Telenor. Derfor skal disse to boksene bli igjen i leiligheten når det er eierskifte. Nye eiere overtar automatisk leieforholdet gjennom husleien.

Sameiet

Navn og orgnr.
Dønski Boligsameie, orgnr. 988755044

Om sameiet
Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
Det er utført normalt vedlikehold gjennom 2024. Dugnad ble avholdt 13. og 14. mai med bra oppmøte.
Ut over normalt vedlikehold er følgende oppgaver utført:
- utskifting av vinduer.
- tettet under balustrade i Dønskitoppen 14, for å hindre svaler i å bygge rede der.
- fjernet sklie mellom 6 og 8. Avtale om ny inngått med Kompan. Blir satt opp på våren 2025.
- Bærum kommune har pigget og sikret fjellpartiet langs Dønskitoppen
- montert 2 nye ståldører
- støpt fundamenter under søppelhusene i Vebekkvn. 4 og 6.
- forberedt for planting i skråninger mellom 12 og 14 + mellom 14 og 16.
- nytt sikringsskap/tavle i garasje på Dønskitoppen. Dette for å håndtere elbil ladere.

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

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

Innkalling til årets generalforsamling er ikke klar e\eller mottatt av megler når denne salgsoppgaven trykkes.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 97 619,-pr. 01.04.2026
Rentekostnader: Kr 534,-

Lånenummer: 96660136867, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2026: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 01.04.2026: 18 546 817
Andel av saldo: 97 620
Første termin/første avdrag: 17.01.2022 (siste termin 17.09.2049)

Det er ikke sikringsordning.

Fellesformue
Kr 3 444,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 272.519,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Dyrehold
Hundehold skal godkjennes av styret.

2.Hunden skal holdes i bånd på boligsameiets eiendom.Eier skal ha hunden under full kontroll.

3.Hundeeier skal benytte hundepose.

4.Urolige hunder eller hunder som gjør, må ikke være alene i leiligheten.

5.Styret kan forlange hunden fjernet dersom reglene ikke blir overholdt, eller hunden er til stor sjenanse for naboer

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 4123633-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 998 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med store grøntområder, lekeplass og sittegrupper.

Adkomst
Fra Bærumsveien sving inn mot Dønski på Rudsveien. Kjører inn til høyre i Dønskiveien (2. vei til høyre), deretter første til høyre på Dønskitoppen. Følg veien til en stor parkeringsplass på høyre side. Følg skilting under annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet
Leiligheten ligger rolig og usjenert til i solrike og barnevennlige omgivelser i et veletablert boligområde på Gjettum/Dønski. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, med ekspressbusser til Oslo og avganger mot Sandvika og Bekkestua samt nærhet til T-bane. Matbutikk rett nedenfor leiligheten, samt fine turmuligheter i nærmiljøet.

Aktivitet og fritid
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. områdene rundt Dalivænn og Kolsåstoppen. I tillegg går det en fin tursti forbi sameiet, via Maarveien og Hamang ned til Sandvika. Det er også kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jorbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover i vestmarka. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m.

Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker

Servicetilbud
Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærmeste matbutikk, Coop Extra i Vebekkveien. Det er også kort vei til Kolsås senter, med en rekke tilbud som Meny-butikk, vinmonopol, apotek, post, frisør, klesbutikker m.m. Kun en kort kjøretur til Sandvika sentrum med alt av servicefunksjoner som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak.

Offentlig kommunikasjon
Det er god offentlig kommunikasjon i området. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærmeste bussholdeplass i Vebekkveien (ved CoopExtra), med ruter mot både Sandvika og Kolsås. Nærmeste T-baneholdeplass er Hauger stasjon, ca. 15. min gange fra leiligheten. Kort vei til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger". Toget bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum.

Skoler og barnehager
Kort vei til barneskole og ungdomsskole samt flere videregående skoler. Området sokner til Levre barneskole, ca. 650 meter fra Dønskitoppen, og Hauger ungdomsskole, ca. 1,2 km Dønskitoppen. Godt utvalg av barnehager i området, bl.a. Løxa barnehage avd. Dønski, Rud barnehage avd. Levre (ved Levre skole) og Rud barnehage avd. Helgerud.

Skoler og barnehager
1-7 kl.: Levre barneskole
8-10 kl.: Hauger ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokken fra 1967 og det foreligger ferdigattest for fasadeendring fra 1992.
Det kan være endringer i den opprinnelige planløsningen som ikke er byggemeldt bl.a. sammenslåing av opprinnelig bod og hovedsoverom. Kjøper må selv overta ansvaret for å evt. søke og få dette godkjent hos kommunen.

Vei, vann og avløp
Offentlige vi private vei og stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 19 859 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 139 m
Arealbruk Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1967324
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967324)
Navn DØNSKI, NORDØSTRE DEL
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.06.1967
Delarealer Delareal 13 683 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 2 210 m
Formål Kjørevei
Delareal 3 959 m
Formål Felles garasjeanlegg
Delareal 6 m
Formål Felles lekeareal
Id 1967323
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967323)

Navn DØNSKI, NORDØSTRE DEL
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.03.1967
Delarealer Delareal 139 m
Formål Turvei

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

3201/80/33/200:
19.04.1971 - Dokumentnr: 3004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:80 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1971 - Dokumentnr: 3560 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:80 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1990 - Dokumentnr: 3583 - Erklæring/avtale
PANTERETT M/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
KR. 20.000
PLIKT TIL Å VIKE PRIORITET FOR INNTIL 90% AV LÅNETAKST
ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
PLIKT TIL Å MEDVIRKE TIL REG. AV PANTERETTEN
HVERT 10 ÅR I SAMSVAR MED
KONRUMPRISINDEKSEN
Panteretten rettet til 20.000.- på alle seksjoner iflg. oppdelingsbegjæringen. 20.01.94
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2025 - Dokumentnr: 39474 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.01.1990 - Dokumentnr: 3583 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 200
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/15548
Seksjoneringen gjelder også bnr 34 og 54/100 deler av bnr
40.

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Lyset på avtrekksviften på kjøkkenet fungerer ikke.

Boligen har idag gjennom Verisure alarmsystem. Avtalen er satt på vent slik at ny eier kan overta. Kodelåsen på inngangsdøren leies fra Verisure.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Sameiet har egne hjemmesider: www.donski-boligsameie.net
Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.
Det arrangeres dugnader i sameiet.
Det er tillatt med elektrisk grill på balkongen.
Beboerne er ansvarlige for ukentlig vask av trapper og gulv i egen trappeoppgang etter intern vaskeordning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 976,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 800,-

Samlet skal selger betale kr. 143 001,- 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 17. april 2026

Megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dønskitoppen 16F

Nabolaget Dønski - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Evje skole (1-7 kl.)	280 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	5 min 2.9 km
Hauger skole (8-10 kl.)	287 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	11 min 0.9 km

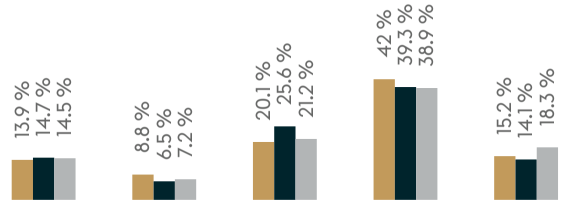
Offentlig transport

Vebekkveien	Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km
Hauger	Linje 3	12 min 1.1 km
Slependen stasjon	Linje L1	9 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.4 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Dønski barnehage (1-5 år)	83 barn	9 min 0.8 km
Helgerud Menighets barnehage (...	19 barn	9 min 0.8 km
Marihøna barnehage (0-5 år)	51 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Dønskitoppen 16 F, 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 80, bnr. 33, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2006 **Eiendomsverdi ref nr:** XV6763

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av NITO

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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 1969.
Skiftet vinduer og dører i ettertid.
Kjøkken fra 2010 og bad/WC fra 2014.
Ellers overflateoppusset.
Boligen anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Noe avvik registrert, men et generelt bra totalinntrykk.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer i enkelte bygningsdeler som defineres som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun grove overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.
For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

Leilighet over 2 plan - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer fra 2013 bortsett fra 2 fra 1992.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør. Montert i 2010.
Terrassedør i tre med isolerglass. Fra tidlig 90 tall.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Veranda i betong med fliser.
Rekkverk i betong.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stuen.
Nyere ovn.

Boligen har malt tretrapp.
Vanlig bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra 2014. Dokumentasjon i form av kvittering på membranarbeid.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Elektrisk vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med ved og strøm.
Peisovn i stuen.
Gulvvarme i bad og wc.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

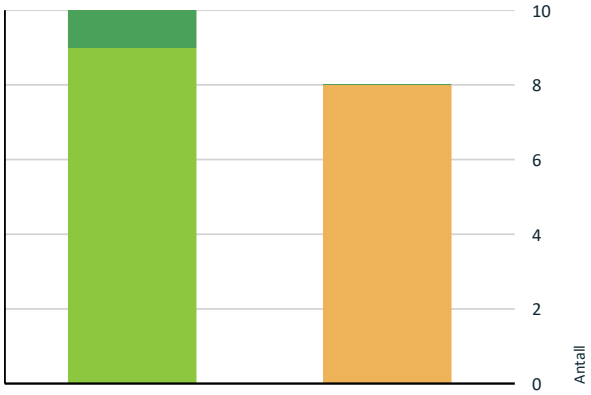
Leilighet over 2 plan

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 7 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 7 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
1969

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer fra 2013 bortsett fra 2 fra 1992.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

2 eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann -og lydklassifisert inngangsdør. Montert i 2010.
Terrassedør i tre med isolerglass. Fra tidlig 90 tall.

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i betong med fliser.
Rekkverk i betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Generelt værslitt

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens av visuell karakter.

INNVENDIG

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stuen.
Nyere ovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Vanlig bruksslitasje.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2014. Dokumentasjon i form av kvittering på membranarbeid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra gulv ved dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstiller ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

7 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte i dørblad.

7 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport





6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

7 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Elektrisk vifte i vegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran for kjøkken er ok. Stoppekran for bad i fordelerskap.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget ble ombygget i 2010 og 2018.

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget

Generell kommentar

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke åpenbare avvik vedrørende branncelleinndeling. Dog er bygget oppført i en periode hvor dagens krav til branncelleinndeling ikke var innført.
Det kan derfor ikke konkluderes med at dagens krav er oppfylt.
Konsekvens er eventuelt redusert brannsikkerhet.

Komfyrvakt er ikke montert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Avvik vedr. krav til rekkverk iht dagens krav anses være sikkerhetsrisiko.

Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

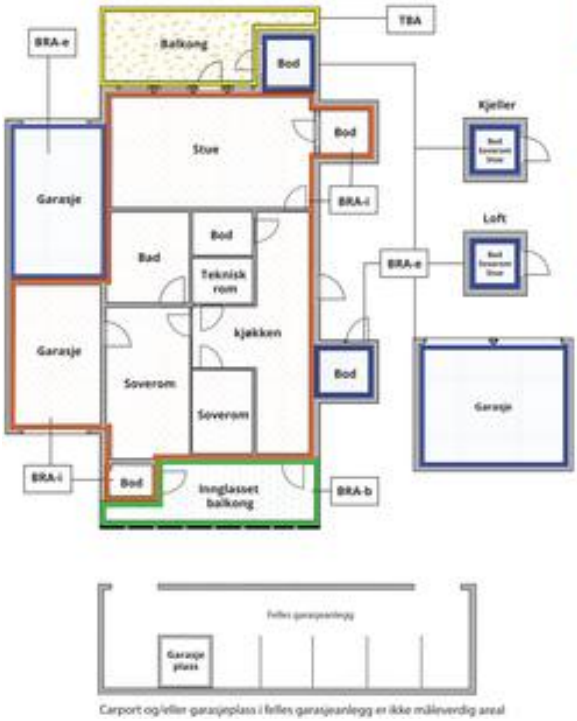
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	41			41	6
7 Etasje	46			46	
SUM	**87**				**6**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, stue, kjøkken		
7 Etasje	Gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Bjørg Meiland Thorbjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	80	33		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dønskitoppen 16 F

Hjemmelshaver
Thorbjørnsen Bjørg Meiland, Thorbjørnsen Knut Erik Meiland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Bærum kommunes kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	13.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørg M Thorbjørnsen	9578-5997-4-1454717	2026-04-06 10:19:12
Knut Erik Meiland Thorbjørnsen	9578-5990-4-3336019	2026-04-06 10:06:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0100/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjørg Meiland Thorbjørnsen, Knut Erik Meiland Thorbjørnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4123633-1.1
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel. G4 harvtatt det elektriske. Fliser lagt sev.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wergeland Membran har lagt sveisemembran rørsluse, glidesjikt og lomme varmekabel. G4 harvtatt det elektriske. Fliser lagt sev.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet peis. Brannvesenet har godkjent.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: G4 Lagt opp stikkontakter inne og på verandaen. Satt inn nytt sikringsskap. Lagt opp strøm til kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2011

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjeanlegg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgaven vi fikk

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0100/26

Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM

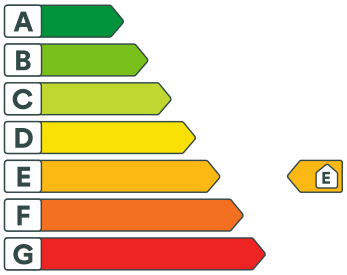
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6682200**
Gårdsnummer **80**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 145 kWh**

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Disposisjon over seksjon

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Vedlikehold

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

SAMEIEVEDTEKTER

for
DØNSKI BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

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

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

§ 3

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

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

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

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

§ 6
Boligsameiets plikter

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

Boligsameiet skal:

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

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

c) Forvalte garasjeanleggene.

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

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

§ 8
Fellesutgifter/inntekter

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

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

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

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

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

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

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

Ovennevnte reduksjon bibeholdes ved senere reguleringer.

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

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

§ 10
Utleie

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

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

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

§ 11
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om beregning av flertallet i sameiet
5. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 17
Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

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

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

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

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

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

§ 20

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Styret får kr 206.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:

.

6. Saker fra beboere

Ingen innkomne saker til årsmøtet.

Vedtak:

.

7. Budsjett for 2025

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

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Ragnar Røste ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

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

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

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

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

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Smko Fatholanzhad, Roy Heggeli ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Ragnar Røste ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Dønski Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

7. Budsjett for 2025

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

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Dønski Boligsameie
Styret

Dønski Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Dønski Boligsameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

6. Saker fra beboere

Ingen innkomne saker til årsmøtet.

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 272.519,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

Ut over normalt vedlikehold har vi utført følgende oppgaver:

- utskifting av vinduer.

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

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

- Bærum kommune har pigget og sikret fjellpartiet langs Dønskitoppen

- montert 2 nye ståldører

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

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

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

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

Utskifting av dårlige vinduer.

Flytte/endre gruslageret på toppen.

Normalt vedlikehold.

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

Dønski Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

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

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

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til styret. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Resultatregnskap Dønski Boligsameie, 2024

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

Kommende 5-års periode

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

Fortsette utbedringene av trappehusene.

Skifte takplater på garasjen på Dønskitoppen.

Legge varmekabler langs garasjen på Dønskitoppen.

Styret i Dønski Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Balanse Dønski Boligsameie, 2024

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

Balanse Dønski Boligsameie, 2024

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

Dønski Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Ragnar Røste
Styreleder

Tove Karlsen
Styremedlem

Jimmy Radford Syversen
Styremedlem

Leo Mølvang Petersen
Styremedlem

Hanne Bille-Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Ingen lån

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Dønski Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dønski Boligsameie

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

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 17 - Disponible midler

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEI-UDJXO-5SBJC-5LCIX

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Dønski Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEI-UDJXO-5SBJC-5LCIX

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8NDQS-AV4CA-4RGEI-UDJXO-5SBIC-5LCIX

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Dønski Boligsameie		**Vår ref.:**	18/22
DØNSKITOPPEN 16 F		**Type:**	Sameie
1346 GJETTUM		**Eiere:**	Bjørg Meiland Thorbjørnsen, Knut-Erik Meiland Thorbjørnsen
Organisasjonsnr:	988 755 044	**Seksjonsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 765**

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 102**

Felleskostnader:	Avdrag lån 1	159
	FELLESUTGIFTER	3 054
	Renter og omkostninger lån 1	499
Tilleggsytelser:	Innbetaling TV og internett	390

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	97 619	Gjeld siste årsoppg.:	98 100
Klient ajourf. lån:	18 546 816,63	Klient gj. s. årsoppg.:	18 538 979

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136867, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 282

Saldo per 01.04.2026: 18 546 817

Andel av saldo: 97 620

Første termin/første avdrag: 17.01.2022 (siste termin 17.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ragnar Røste
Adresse:	Vebekkveien 6 B
Postnr/-sted:	1346 GJETTUM
E-post:	ellen.jharrison@gmail.com
Webside:	www.donski-boligsameie.net

Parkering: Fordeles av styret etter venteliste

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	98 100	Andre inntekter:	418
Annen formue:	3 444	Utgifter:	6 324		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 80/33 - seksjon:22

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Dønski Boligsameie	**Vår ref.:**	18/22
DØNSKITOPPEN 16 F	**Type:**	Sameie
1346 GJETTUM	**Eiere:**	Bjørg Meiland Thorbjørnsen, Knut-Erik Meiland Thorbjørnsen

Organisasjonsnr: 988 755 044

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 4123633-1.1

Alle er behjelpelig med å holde det ryddig og pent. Bruk de oppsatte papirkurver.
Vask balustradeveggene når det er behov for det. Seksjonseier skal vaske den del som ligger foran inngangsdørene.

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR DØNSKI BOLIGSAMEIE

Endret 19.04.1995, 07.04.2003 og 27.04.2017

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

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

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

BALUSTRADENE
Det er forbudt å parkere sykler, barnevogner eller andre gjenstander på balustradene.
Bruk av skateboards, rollerblades, sykler og fotballsparking på balustradene er forbudt!
Påse at barna ikke rabler, skriver eller på annen måte kliner til vegger og gulv på balustraden.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	80	**Bnr**	33	**Fnr**	0	**Snr**	22
Adresse	Dønskitoppen 16 F, 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	Sakstittel	Dokumenter					
1967/172	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1992/1516	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2000/1349	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/7902	Dønskitoppen 16 V - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Tk Home Solutions Nv Filial Norge
Brobekkveien 38
0598 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/7902 - 24/206719/JKN	01.10.2024

Adresse - Tiltak:	Dønskitoppen 16 V - trappeheis
Gnr/Bnr:	80/33
Tiltakshaver:	Asra Rahimi
Ansvarlig søker:	Tk Home Solutions Nv Filial Norge

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 24/202853, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: 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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Advokatfullmektig Olav Føllesdal
Postboks 535

1302 SANDVIKA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2000-1349,** BILAG **9**
GNR 80, BNR 33

TILTAKSADRESSE:	VEBEKKVEIEN 4I
ARBEIDETS ART:	OMINNREDNING FRA BOD TIL SOVEROM
TILTAKSHAVER:	SVEIN ERIK LUND
ANSVARLIG SØKER:	ADVOKATFIRMAET ØYDNE & ØYDNE DA
ANSVARLIG UTF/SAM:	

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest datert 29.8.2000. Dokumentasjonen godtgjør at det ikke er funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 08.09.2000

For sjef planseksjonen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Aud Frøystein
Saksbehandler

Kopi :
Planseksjonen, Geodataavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Advokatfirmaet Øydne & Øydne, postboks 148, 1321 Stabekk

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

250208000BBKO289262

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

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

FA

DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAGHAGELUND, KJELL
POSTBOKS 9
C/O BYGGHOLT A.S.
BÆRUMSVEIEN 473
1341 BEKKESTUA
1301 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1516

Adresse: DØNSKITOPPEN 12,VEBEKKVEIEN 8

Gnr: 80 Bnr: 33 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 07.12.93

Arbeidets art: FASADEENDRING AV BLOKK C

Byggherre: DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Anmelder: DØNSKI BOLIGSAMEIE, C/O BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: HAGELUND, KJELL

Ansvarshavende:

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

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

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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

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

10. Tilfluktsrommene må utstyres med nødvendig sanitærutstyr. Jfr. pkt. 4, 1, 1,

11. I tilfluktsrommet skal det oppbevares en dynamodrevet håndlykt for hver hovedinngang, jfr pkt. 4, 1, 5.

12. Termometer må plasseres i tilfluktsrommene. Jfr. pkt. 4,1, 7.

13. Overtrykksmålere må bringes i orden, jfr. pkt. 3,5,25.

14. I atkomster(korridorer) trapper o.l. som fører fram til tilfluktsrommene skal det på godt synelige steder settes opp tilstrekkelig med peileskilt med påskrift TILFLUKTSROM i svarte bokstaver på gil bunn, dog minst 2 skilt pr. inngang.
Over inngangsdøren til tilfluktsrommene skal der settes opp dørskilt med påskrift TILFLUKTSROM i svarte bokstaver på gul bunn.
På nødutgangers innside skal der påsettes skilt med påskrift NØDUTGANG i røde bokstaver på hvit bunn. Yttersidene påføres samme skilt eller det males NØDUTGANG i røde bokstaver direkte på døren (luken), jfr. forskriftenes pkt. 3, 9, 1,.

Blokk B

15. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.

16. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

17. Parkplan i duplo i samsvar med pkt. 28 i Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", må sendes bygningsvesenet.

18. Tinglyst erklæring må sendes bygningsvesenet om at hobbyrom merket A + U på etasjeplanen 2 og 3 etasje bare skal brukes leilighetsvis som birom. Jfr.approbasjonsbetingelsene av 2. august 1967.

./. Brannvesenets bemerkninger fra besiktigelsen vedlegges. Attest fra vannverket, helserådet og feiermesteren foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet og nevnte erklæringer sendt bygningsvesenet innen 22. september d.å.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

27. juni 1969.

172-67, 173-67, bil. 172 og 72, TO/AF.

Bærum Boligbyggelag A/S
Conradisvei 4
1300 SANDVIKA

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 1

Gnr. 80, bnr. 1, blokk A og B av Dønski.

Én viser til befaring 13. juni d.å. i boligblokker på ovennevnte eiendom angående brukstillatelse.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 13. juni hadde en følgende å bemerke:

Blokk A.

1. Nedløpsrør fra takrenne på takutbygg over balustrade må føres ned mot terreng, jfr. byggeforskriftenes kap. 23 § 1

2. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.

3. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

4. Parkplan in duplo i samsvar med pkt. 28 i Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", må sendes bygningsvesenet.

5. Tinglyst erklæring må sendes bygningsvesenet om at hobbyrom merket A + U på etasjeplanen 2 og 3 etasje bare skal brukes leilighetsvis som birom. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 2. august 1967.
Tilfluktsrommene generelt.

6. Tilfluktsromsdørene må være gasstette, jfr. pkt. 3,3,7 og forskriftenes kap. III, 32.

7. Instruks for bruk av anlegget må settes opp. Jfr. pkt. 3, 5, 31.

8. Reservevanntank beregnet for minst 10 l. pr. m2 netto golvflate må plasseres på et tilegnet sted, jfr. forskriftenes pkt. 4,1,3.

9. Tilfluktsrommene må utstyres med utbrytningsverktøy, jfr. pkt. 4, 1, 6.

10. Tilfluktsrommene må utstyres med nödvendig sanitærutst. Jfr. pkt. 4, 1, 1,

11. I tilfluktsrommet skal det oppbevares en dynamodrevet håndlykt for hver hovedinngang, jfr pkt. 4, 1, 5.

12. Termometer må plasseres i tilfluktsrommene. Jfr. pkt. 4,1, 7.

13. Overtrykksmålere må bringes i orden, jfr. pkt. 3,5,25.

14. I atkomster(korridorer) trapper o.l. som fører fram til tilfluktsrommene skal det på godt synelige steder settes opp tilstrekkelig med peileskilt med påskrift TILFLUKTSROM i svarte bokstaver på gil bunn, dog minst 2 skilt pr. inngang.
Over inngangsdören til tilfluktsrommene skal der settes opp dörskilt med påskrift TILFLUKTSROM i svarte bokstaver på gul bunn.
På nödutgangers innside skal der påsettes skilt med påskrift NÖDUTGANG i röde bokstaver på hvit bunn. Yttersidene påfestes samme skilt eller det males NÖDUTGANG i röde bokstaver direkte på dören (luken), jfr. forskriftenes pkt. 3, 9, 1,.

Blokk B

15. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.

16. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminneliga approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

17. Parkplan i duplo i samsvar med pkt. 28 i Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", må sendes bygningsvesenet.

18. Tinglyst erklæring må sendes bygningsvesenet om at hobbyrom merket A + U på etasjeplanen 2 og 3 etasje bare skal brukes leilighetsvis som birom. Jfr.approbasjonsbetingelsene av 2. august 1967.

./. Brannvesenets bemerkninger fra besiktigelsen vedlegges. Attest fra vannverket, helserådet og feiermesteren foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet og nevnte erklæringer sendt bygningsvesenet innen 22. september d.å.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

172-67, 173-67, bil. ~~172~~ 42 og 72, TO/AF.

Bærum Boligbyggelag A/S
Conradisvei 4
1300 SANDVIKA

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 1

Gnr. 80, bnr. 1, blokk A og B av Dönski.

En viser til befaring 13. juni d.å. i boligblokker på ovennevnte eiendom angående brukstillatelse.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 13. juni hadde en følgende å bemerke:

Blokk A.

1. Nedløpsrör fra takrenne på takutbygg over balustrade må föres ned mot terreng, jfr. byggeforskriftenes kap. 23 § 1

2. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.

3. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

4. Parkplan in duplo i samsvar med pkt. 28 i Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", må sendes bygningsvesenet.

5. Tinglyst erklæring må sendes bygningsvesenet om at hobbyrom merket A + U på etasjeplanen 2 og 3 etasje bare skal brukes leilighetsvis som birom. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 2. august 1967.
Tilfluktsrommene generelt.

6. Tilfluktsromsdörene må være gasstette, jfr. pkt. 3,3,7 og forskriftenes kap. III, 32.

7. Instruks for bruk av anlegget må settes opp. Jfr. pkt. 3, 5, 31.

8. Reservevanntank beregnet for minst 10 l. pr. m2 netto golvflate må plasseres på et tilegnet sted, jfr. forskriftenes pkt. 3,1,3.

9. Tilfluktsrommene må utstyres med utbrytningsverktöy, jfr. pkt. 4, 1, 6.

8/5-71.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

172-67

80 1 A 7. mai 19

Nybygg

Boligblokk

A/L Bærum Boligbyggelag

A/S Selvaagbygg

Knut Konrad Hansen

Torstein Olsen
e.f.

Utskriftsdato: 01.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Utskriftsdato: 01.04.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse:	Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Dønski Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 80/33/0/22
Adresse: Dønskitoppen 16F
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Dønskitoppen 16F, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	916 854,36 kr
Feiing	15 461,92 kr
Renovasjon	998 160,12 kr
Vann	784 482,48 kr
Sum	**2 714 958,88 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	206 stk	4845.44	1/1	0 %	998 160,15 kr	166 360,02 kr
Vann etter areal	15%	18054 m2	39.80	1/1	0 %	718 576,29 kr	119 762,70 kr
Avløp etter areal	15%	18054 m2	45.26	1/1	0 %	817 196,27 kr	136 199,38 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	28 stk	146.00	1/1	0 %	4 088,00 kr	681,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	42 stk	299.00	1/1	0 %	12 558,00 kr	2 093,00 kr
					Sum	**2 550 578,71 kr**	**425 096,44 kr**

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 80/33		
Utskriftsdato	01.04.2026	**Antall datasett**	6

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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

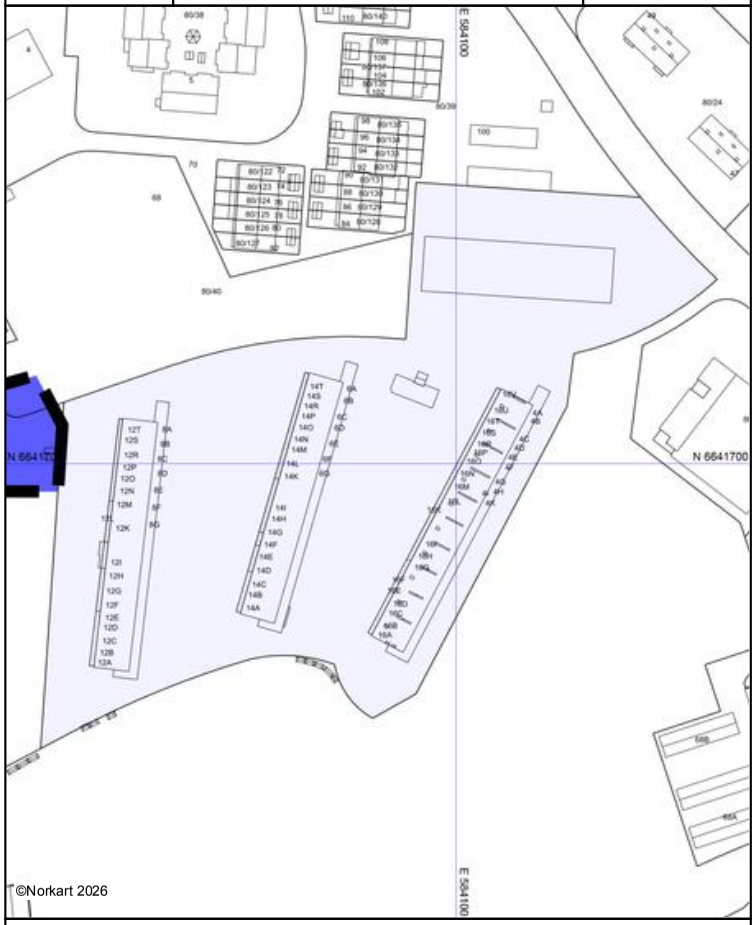
Reguleringsplanforslag

Bærum kommune

Eiendom: 80/33/0/22
Adresse: Dønskitoppen 16F
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Navn	DØNSKI, NORDØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.1967
Delarealer	**Delareal** 13 683 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 3 959 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 6 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 2 210 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1967323 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967323)
Navn	DØNSKI, NORDØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1967
Delarealer	**Delareal** 139 m^2 **Formål** Turvei

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Dønskitoppen 16F, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 139 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 19 859 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967324 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967324)

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

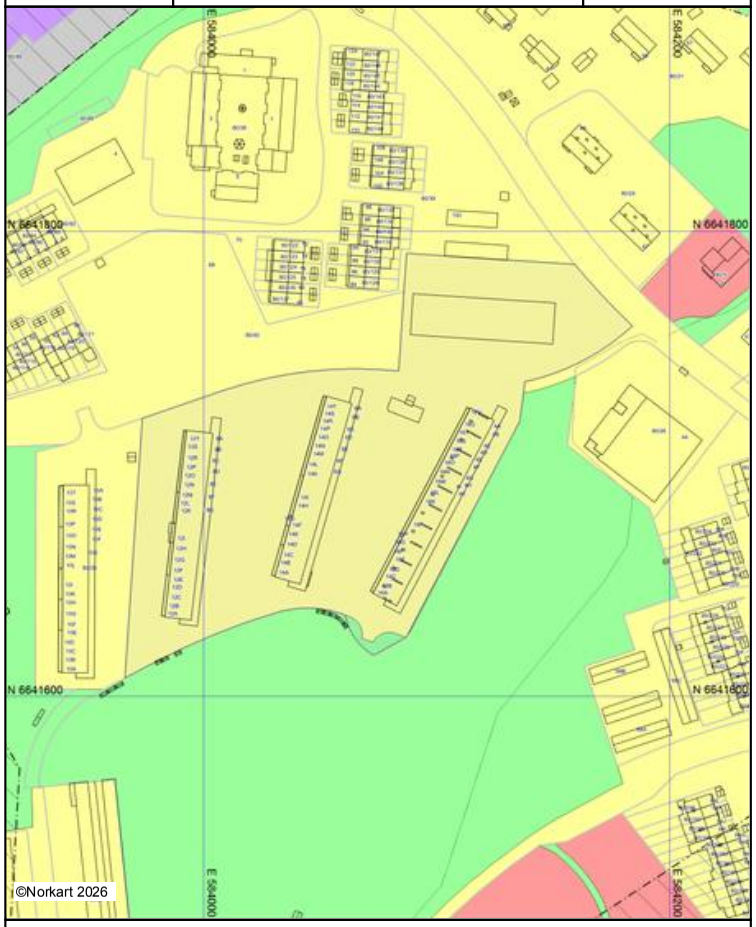
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/33/0/22
Adresse: Dønskitoppen 16F
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

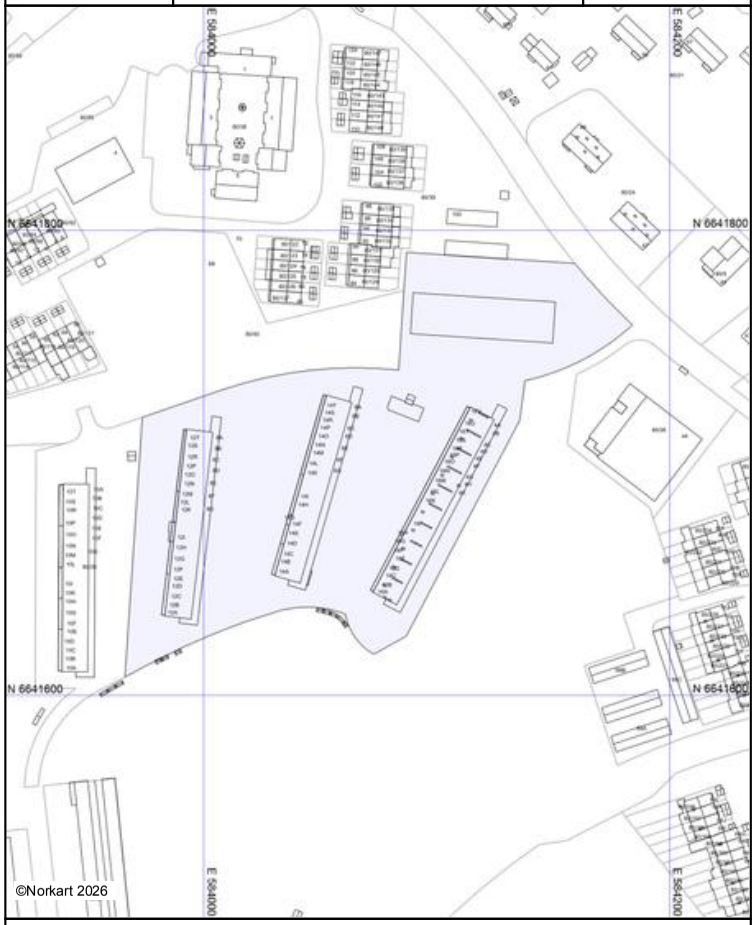
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 80/33/0/22
Adresse: Dønskitoppen 16F
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

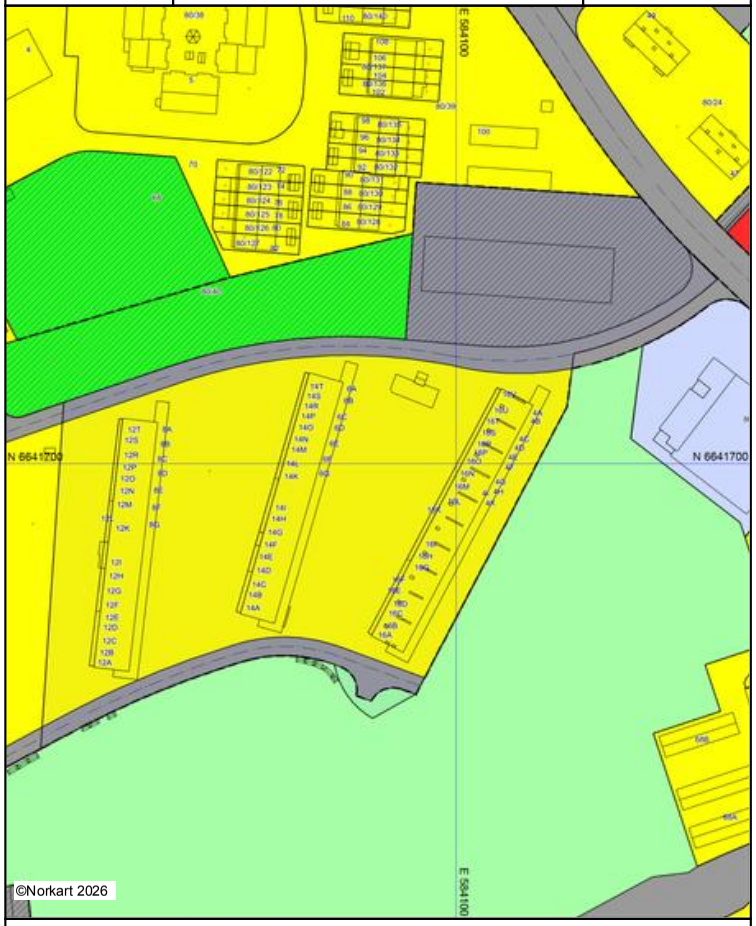
Plankart

Bærum kommune

Eiendom: 80/33/0/22
Adresse: Dønskitoppen 16F
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

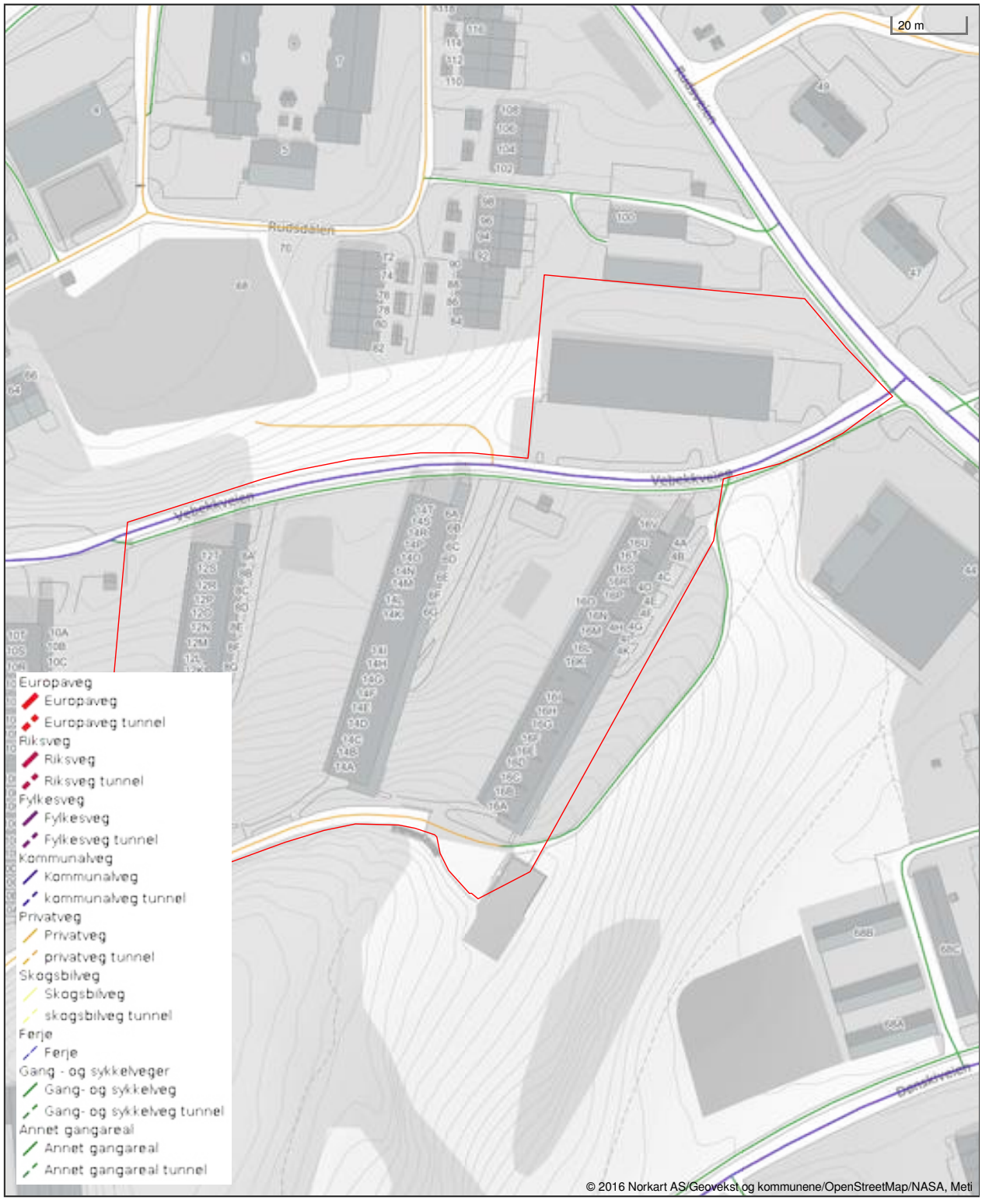
UTM-32



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

Utskriftsdato: 01.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 80/33//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 998,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6641697,51	**Øst**	584020,52	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6641719,67	583973,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	111,87	
2	6641731,41	584007,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,26	
3	6641739,95	584083,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,91	178,02
4	6641774,12	584086,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,25	
5	6641790,57	584087,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,49	
6	6641785,77	584159,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	72,46	
7	6641759,32	584184,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,22	307,04
8	6641735,38	584137,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,63	99,92
9	6641732,22	584137,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
10	6641718,37	584135,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,97	
11	6641625,64	584087,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	104,75	
12	6641617,81	584073,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,00	
13	6641635,16	584060,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,95	25,21
14	6641636,79	584033,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,75	47,01
15	6641613,54	583976,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,62	296,86
16	6641608,05	583966,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,76	

Utskriftsdato: 01.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 80/33//22



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	80/33, 80/33/0/1, 80/33/0/2, 80/33/0/3, 80/33/0/4, 80/33/0/5, 80/33/0/6, 80/33/0/7, 80/33/0/8, 80/33/0/9, 80/33/0/10, 80/33/0/11, 80/33/0/12, 80/33/0/13, 80/33/0/14, 80/33/0/15, 80/33/0/16, 80/33/0/17, 80/33/0/18, 80/33/0/19, 80/33/0/20, 80/33/0/21, 80/33/0/22, 80/33/0/23, 80/33/0/24, 80/33/0/25, 80/33/0/26, 80/33/0/27, 80/33/0/28, 80/33/0/29, 80/33/0/30, 80/33/0/31, 80/33/0/32, 80/33/0/33, 80/33/0/34, 80/33/0/35, 80/33/0/36, 80/33/0/37, 80/33/0/38, 80/33/0/39, 80/33/0/40, 80/33/0/41, 80/33/0/42, 80/33/0/43, 80/33/0/44, 80/33/0/45, 80/33/0/46, 80/33/0/47, 80/33/0/48, 80/33/0/49, 80/33/0/50, 80/33/0/51, 80/33/0/52, 80/33/0/53, 80/33/0/54, 80/33/0/55, 80/33/0/56, 80/33/0/57, 80/33/0/58, 80/33/0/59, 80/33/0/60, 80/33/0/61, 80/33/0/62, 80/33/0/63, 80/33/0/64, 80/33/0/65, 80/33/0/66, 80/33/0/67, 80/33/0/68, 80/33/0/69, 80/33/0/70, 80/33/0/71, 80/33/0/72, 80/33/0/73, 80/33/0/74, 80/33/0/75, 80/33/0/76, 80/33/0/77, 80/33/0/78, 80/33/0/79, 80/33/0/80, 80/33/0/81, 80/33/0/82, 80/33/0/83, 80/33/0/84, 80/33/0/85, 80/33/0/86, 80/33/0/87, 80/33/0/88, 80/33/0/89, 80/33/0/90, 80/33/0/91, 80/33/0/92, 80/33/0/93, 80/33/0/94, 80/33/0/95, 80/33/0/96, 80/33/0/97, 80/33/0/98, 80/33/0/99, 80/33/0/100, 80/33/0/101, 80/33/0/102, 80/33/0/103, 80/33/0/104, 80/33/0/105, 80/33/0/106, 80/33/0/107, 80/33/0/108, 80/33/0/109, 80/33/0/110, 80/33/0/111, 80/33/0/112, 80/33/0/113, 80/33/0/114, 80/33/0/115, 80/33/0/116, 80/33/0/117, 80/33/0/118, 80/33/0/119, 80/33/0/120, 80/33/0/121, 80/33/0/122, 80/33/0/123, 80/33/0/124, 80/33/0/125, 80/33/0/126, 80/33/0/127, 80/33/0/128, 80/33/0/129, 80/33/0/130, 80/33/0/131, 80/33/0/132, 80/33/0/133, 80/33/0/134, 80/33/0/135, 80/33/0/136, 80/33/0/137, 80/33/0/138, 80/33/0/139, 80/33/0/140, 80/33/0/141, 80/33/0/142, 80/33/0/143, 80/33/0/144, 80/33/0/145, 80/33/0/146, 80/33/0/147, 80/33/0/148, 80/33/0/149, 80/33/0/150, 80/33/0/151, 80/33/0/152, 80/33/0/153, 80/33/0/154, 80/33/0/155, 80/33/0/156, 80/33/0/157, 80/33/0/158, 80/33/0/159, 80/33/0/160, 80/33/0/161, 80/33/0/162, 80/33/0/163, 80/33/0/164, 80/33/0/165, 80/33/0/166, 80/33/0/167, 80/33/0/168, 80/33/0/169, 80/33/0/170, 80/33/0/171, 80/33/0/172, 80/33/0/173, 80/33/0/174, 80/33/0/175, 80/33/0/176, 80/33/0/177, 80/33/0/178, 80/33/0/179, 80/33/0/180, 80/33/0/181, 80/33/0/182, 80/33/0/183, 80/33/0/184, 80/33/0/185, 80/33/0/186, 80/33/0/187, 80/33/0/188, 80/33/0/189, 80/33/0/190, 80/33/0/191, 80/33/0/192, 80/33/0/193, 80/33/0/194, 80/33/0/195, 80/33/0/196, 80/33/0/197, 80/33/0/198, 80/33/0/199, 80/33/0/200, 80/33/0/201, 80/33/0/202, 80/33/0/203, 80/33/0/204, 80/33/0/205, 80/33/0/206
Seksjonering Seksjonering	26.01.1990		80/33, 80/33/0/22

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORBJØRNSEN BJØRG MEILAND F260176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	DØNSKITOPPEN 16F 1346 GJETTUM	Bosatt (B)
THORBJØRNSEN KNUT ERIK MEILAND F300176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Eiksveien 94A 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dønskitoppen 16F	H0602	80/33/0/22	86	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Dønskitoppen 16 F ***Adressetilleggsnavn:***

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-80/33/0/22

Norkart
Utskriftsdato: 01.04.2026 09:56

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.01.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	88/15548	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	80/33, 80/33/0/1, 80/33/0/2, 80/33/0/3, 80/33/0/4, 80/33/0/5, 80/33/0/6, 80/33/0/7, 80/33/0/8, 80/33/0/9, 80/33/0/10, 80/33/0/11, 80/33/0/12, 80/33/0/13, 80/33/0/14, 80/33/0/15, 80/33/0/16, 80/33/0/17, 80/33/0/18, 80/33/0/19, 80/33/0/20, 80/33/0/21, 80/33/0/22, 80/33/0/23, 80/33/0/24, 80/33/0/25, 80/33/0/26, 80/33/0/27, 80/33/0/28, 80/33/0/29, 80/33/0/30, 80/33/0/31, 80/33/0/32, 80/33/0/33, 80/33/0/34, 80/33/0/35, 80/33/0/36, 80/33/0/37, 80/33/0/38, 80/33/0/39, 80/33/0/40, 80/33/0/41, 80/33/0/42, 80/33/0/43, 80/33/0/44, 80/33/0/45, 80/33/0/46, 80/33/0/47, 80/33/0/48, 80/33/0/49, 80/33/0/50, 80/33/0/51, 80/33/0/52, 80/33/0/53, 80/33/0/54, 80/33/0/55, 80/33/0/56, 80/33/0/57, 80/33/0/58, 80/33/0/59, 80/33/0/60, 80/33/0/61, 80/33/0/62, 80/33/0/63, 80/33/0/64, 80/33/0/65, 80/33/0/66, 80/33/0/67, 80/33/0/68, 80/33/0/69, 80/33/0/70, 80/33/0/71, 80/33/0/72, 80/33/0/73, 80/33/0/74, 80/33/0/75, 80/33/0/76, 80/33/0/77, 80/33/0/78, 80/33/0/79, 80/33/0/80, 80/33/0/81, 80/33/0/82, 80/33/0/83, 80/33/0/84, 80/33/0/85, 80/33/0/86, 80/33/0/87, 80/33/0/88, 80/33/0/89, 80/33/0/90, 80/33/0/91, 80/33/0/92, 80/33/0/93, 80/33/0/94, 80/33/0/95, 80/33/0/96, 80/33/0/97, 80/33/0/98, 80/33/0/99, 80/33/0/100, 80/33/0/101, 80/33/0/102, 80/33/0/103, 80/33/0/104, 80/33/0/105, 80/33/0/106, 80/33/0/107, 80/33/0/108, 80/33/0/109, 80/33/0/110, 80/33/0/111, 80/33/0/112, 80/33/0/113, 80/33/0/114, 80/33/0/115, 80/33/0/116, 80/33/0/117, 80/33/0/118, 80/33/0/119, 80/33/0/120, 80/33/0/121, 80/33/0/122, 80/33/0/123, 80/33/0/124, 80/33/0/125, 80/33/0/126, 80/33/0/127, 80/33/0/128, 80/33/0/129, 80/33/0/130, 80/33/0/131, 80/33/0/132, 80/33/0/133, 80/33/0/134, 80/33/0/135, 80/33/0/136, 80/33/0/137, 80/33/0/138, 80/33/0/139, 80/33/0/140, 80/33/0/141, 80/33/0/142, 80/33/0/143, 80/33/0/144, 80/33/0/145, 80/33/0/146, 80/33/0/147, 80/33/0/148, 80/33/0/149, 80/33/0/150, 80/33/0/151, 80/33/0/152, 80/33/0/153, 80/33/0/154, 80/33/0/155, 80/33/0/156, 80/33/0/157, 80/33/0/158, 80/33/0/159, 80/33/0/160, 80/33/0/161, 80/33/0/162, 80/33/0/163, 80/33/0/164, 80/33/0/165, 80/33/0/166, 80/33/0/167, 80/33/0/168, 80/33/0/169, 80/33/0/170, 80/33/0/171, 80/33/0/172, 80/33/0/173, 80/33/0/174, 80/33/0/175, 80/33/0/176, 80/33/0/177, 80/33/0/178, 80/33/0/179, 80/33/0/180, 80/33/0/181, 80/33/0/182, 80/33/0/183, 80/33/0/184, 80/33/0/185, 80/33/0/186, 80/33/0/187, 80/33/0/188, 80/33/0/189, 80/33/0/190, 80/33/0/191, 80/33/0/192, 80/33/0/193, 80/33/0/194, 80/33/0/195, 80/33/0/196, 80/33/0/197, 80/33/0/198, 80/33/0/199, 80/33/0/200, 80/33/0/201, 80/33/0/202, 80/33/0/203, 80/33/0/204, 80/33/0/205, 80/33/0/206

Arealmerknader	

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6641697.51	584020.52	0	Ja	19998.2	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-80/33/0/22

Norkart
Utskriftsdato: 01.04.2026 09:56

Poststed	1346 GJETTUM	Kirkesogn	01060501 Helgerud
Grunnkrets	1708 Dønski-Rud 08	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	14 Kolsås		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6682200		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1969

1: Bygning 6682200: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 01.06.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6932
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6932
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	64

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.06.1969	27.06.1969	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dønskitoppen 16F	H0602	80/33/0/22	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	0	1102	0	1102	0	0	0
H06	20	1102	0	1102	0	0	0
H05	20	1116	0	1116	0	0	0
H04	14	1116	0	1116	0	0	0
H03	0	1016	0	1016	0	0	0
H02	2	772	0	772	0	0	0
H01	8	568	0	568	0	0	0
K01	0	140	0	140	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 80/33

Bruksnavn		Beregnet areal	19998.2
Etablert dato	10.02.1971	Historisk oppgitt areal	20011
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.56	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Dbnr. 3560
den 7/5 1971

AVTALE

Mellom A/L Dønskitoppen Borettslag I og A/L Dønskitoppen Borettslag II, i det etterfølgende kalt Dønskitoppen I og Dønskitoppen II, er i dag inngått slik avtale:

1. I forbindelse med Bærum Kommunes overdragelse av grunn til de to borettslag, er det enighet om at Dønskitoppen I foruten tomtegrunn til sine blokker A, B og C også skal kjøpe og stå som hjemmelshaver av tomtegrunnen i tilknytning til de opparbeidede carports/biloppstillingsplasser i syd og garasjehuset/biloppstillingsplassene i nord på feltet. I følge målebrev har denne tomtegrunnen betegnelsene gnr. 80, bnr. 33 og gnr. 80, bnr. 34.

2. Dønskitoppen I har ansvaret for vedlikehold, snebrøyting m. v. hva angår garasjer, carports og biloppstillingsplasser.

3. Dønskitoppen II har rett og plikt til å leie de 24 carports og 23 garasjeplasser som borettslaget i dag disponerer henholdsvis syd og nord på feltet. Leien skal skje på samme vi kår som gjelder for andelseierne/leieboerne i Dønskitoppen. Leieforholdet trer i kraft fra det tidspunkt da anleggsregnskapet for de 2 borettslag er endelig godkjent.

   Dønskitoppen II skal videre ha disposisjonsrett over 25 biloppstillingsplasser (som i dag) mot en rimelig godtgjørelse for bruken. Godtgjørelsen skal være lik den som avkreves andelseierne/leieboerne i Dønskitoppen I for biloppstillingsplasser.

4. Nærværende avtale skal tinglyses på gnr. 80, bnr. 33 og bnr. 34.

Bærum, den 15. mars 1971.

G. Johansen
sign.

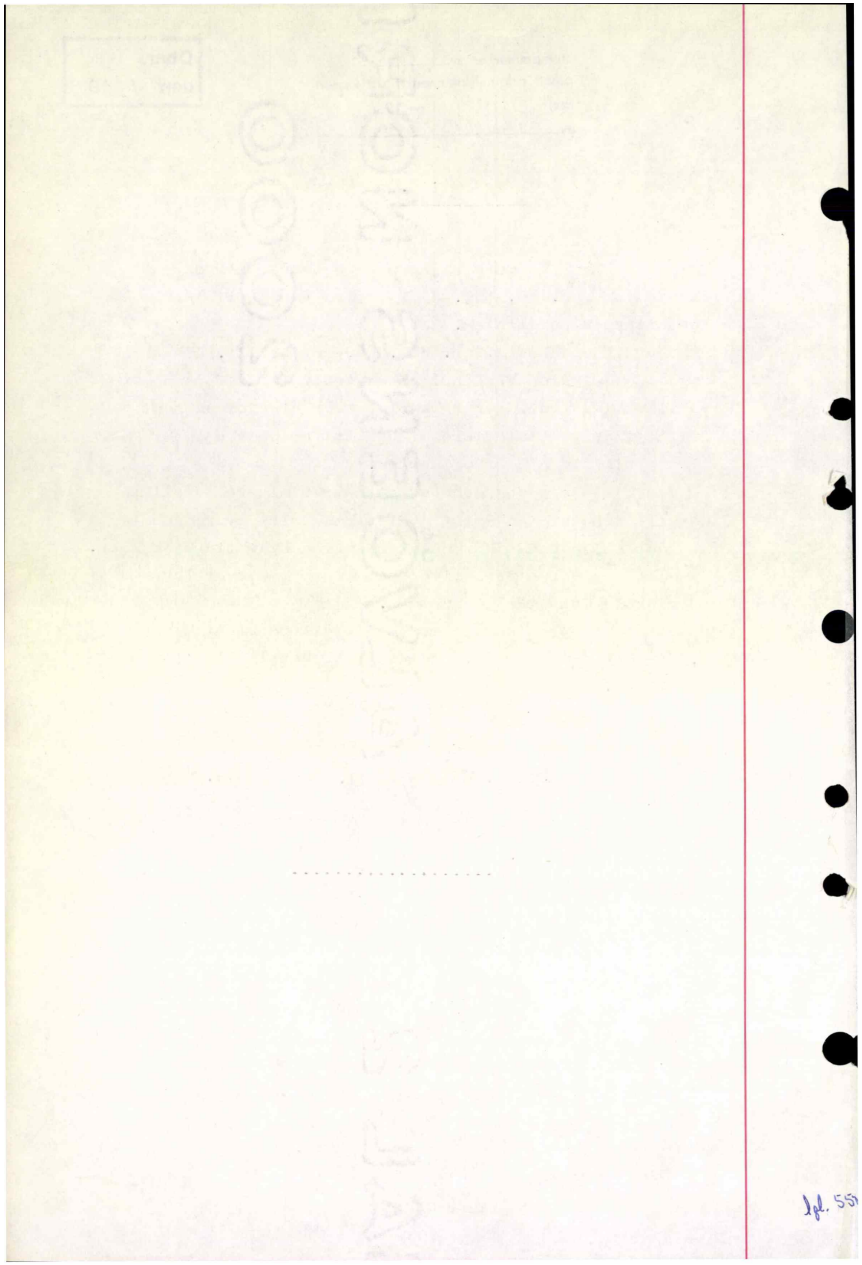
K. Kristensen
sign.

For A/L Dønskitoppen Borettslag I

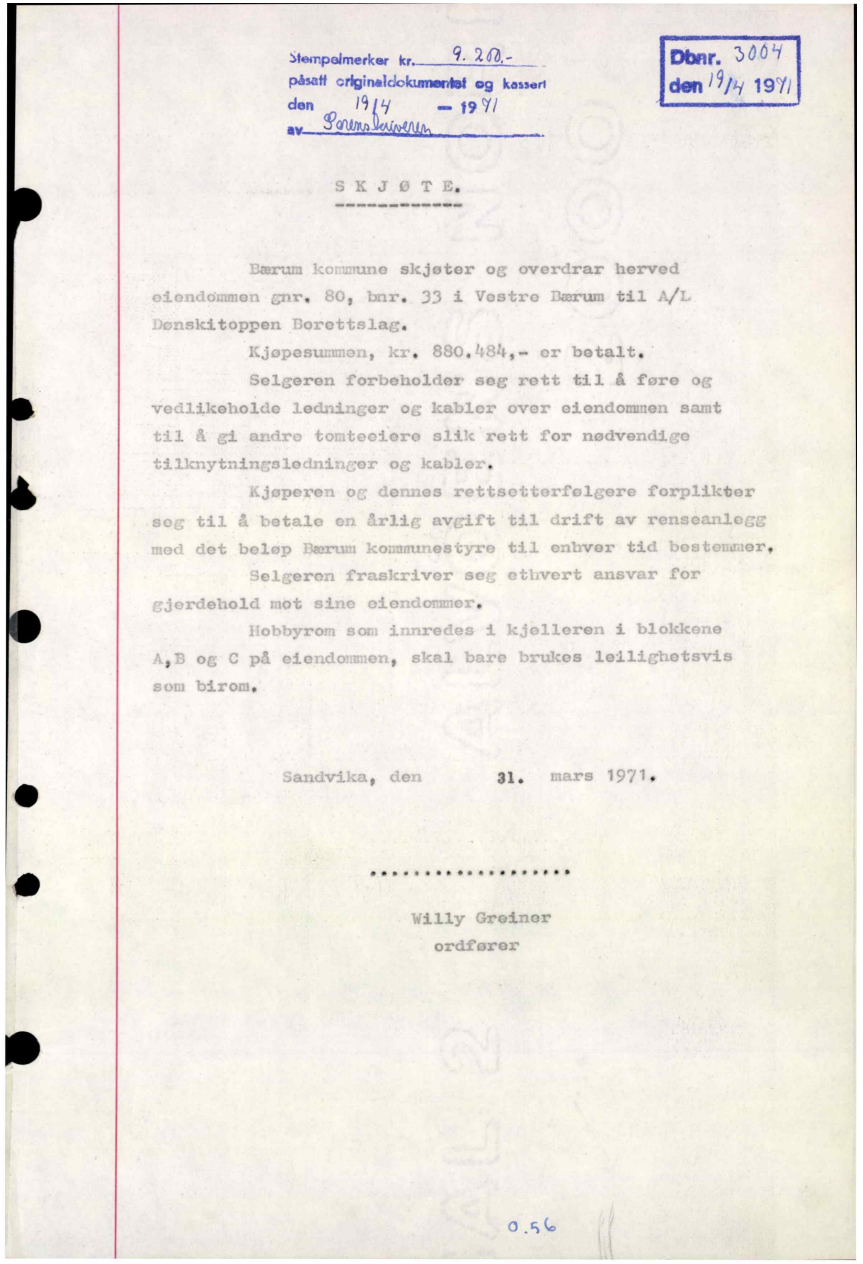
Ernst Kirste
Sverre Markussen
Bård Ågge

for A/L Dønskitoppen Borettslag II

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3004/100
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3004/100
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:10



Stempelmerker kr. 9.20.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 19/4 – 1971
av Bærum kommune

Dbnr. 3004
den 19/4 1971

S K J Ø T E.

Bærum kommune skjøter og overdrar herved eiendommen gnr. 80, bnr. 33 i Vestre Bærum til A/L Dønskitoppen Borettslag.

Kjøpesummen, kr. 880.484,- er betalt.

Selgeren forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen samt til å gi andre tomteeiere slik rett for nødvendige tilknytningsledninger og kabler.

Kjøperen og dennes rettsetterfølgere forplikter seg til å betale en årlig avgift til drift av renseanlegg med det beløp Bærum kommunestyre til enhver tid bestemmer.

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for gjerdehold mot sine eiendommer.

Hobbyrom som innredes i kjelleren i blokkene A,B og C på eiendommen, skal bare brukes leilighetsvis som birom.

Sandvika, den 31. mars 1971.

.....

Willy Greiner
ordfører

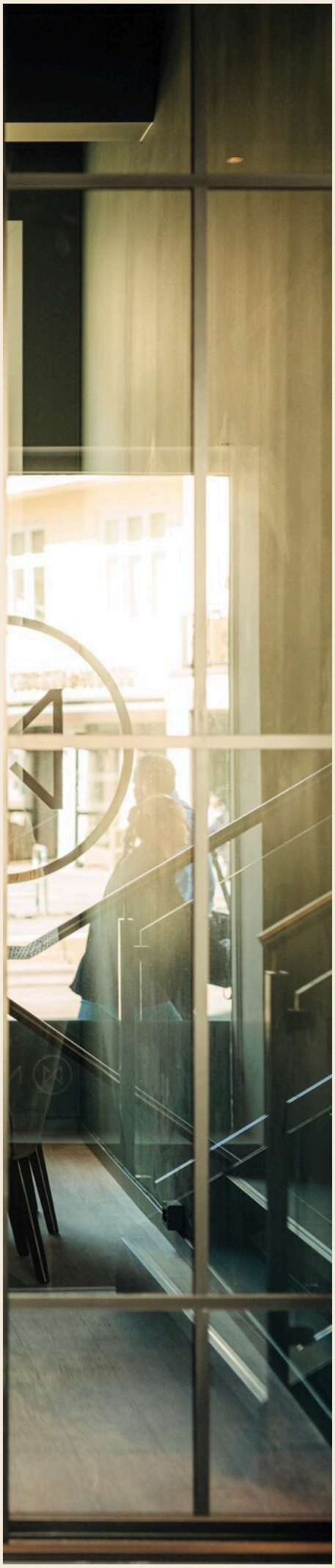
0.56

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0100/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dønskitoppen 16F 1346 GJETTUM
Matrikkel: Gnr 80, bnr 33, snr 22 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751